

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Инженерно-строительный институт  
институт  
Проектирование зданий и экспертиза недвижимости  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
Назиров Р.А.  
подпись Ф.И.О.  
« 20 » 20 17 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Разработка инструментария оценки управления и развития  
объектов жилой недвижимости  
тема

08.04.01 «Строительство»  
код и наименование направления

08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»  
код и наименование магистерской программы

Научный руководитель	<u>С.И. 19.06.2017</u> подпись, дата	<u>К.Э.Н., доцент</u> должность, ученая степень	<u>И.А.Саенко</u> инициалы, фамилия
Выпускник	<u>И.И. 19.06.2017</u> подпись, дата		<u>Н.А. Любезнова</u> инициалы, фамилия
Рецензент	<u>А.И. 22.06.17</u> подпись, дата	<u>Д.Э.Н., профессор</u> должность, ученая степень	<u>Е.В. Щербенко</u> инициалы, фамилия
Нормоконтролер	<u>И.И. 19.06.2017</u> подпись, дата	<u>ст.преподаватель</u> должность, ученая степень	<u>Е.В. Крелина</u> инициалы, фамилия

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

институт

Проектирование зданий и экспертиза недвижимости  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой



Назирова Р.А.

подпись

Ф.И.О.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

### ЗАДАНИЕ

НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ

в форме \_\_\_\_\_ магистерской диссертации \_\_\_\_\_

Студенту Любезнова Наталья Алексеевна  
(фамилия, имя, отчество)  
Группа СФ 15-02М Направление (специальность) 08.04.01 «Строительство»  
(код)  
08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»  
(наименование)

Тема магистерской диссертации: Разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости

Утверждена приказом по университету № 14470/с от 28.09.2015 г.  
Руководитель магистерской диссертации:

Ив.А.Саенко, к.э.н., доцент кафедры ПЗиЭН  
(инициалы, фамилия, место работы и должность)

Исходные данные для магистерской диссертации:  
нормативно-правовые документы, законодательные нормы и правила, нормативные акты Красноярского края, официальные материалы статистических органов, учебники, справочники, научные доклады и отчеты, материалы конференций и семинаров, справочные данные сети Internet, материалы научно-исследовательской практики.

Перечень рассматриваемых вопросов (разделов магистерской диссертации):  
**ВВЕДЕНИЕ**

1 Теоретические основы управления и развития объектов жилой недвижимости

2 Методические аспекты модернизации инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости

3 Апробация разработанного инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Перечень графического или иллюстративного материала с указанием основных чертежей, плакатов:

15-20 слайдов, дающие полное отображение о ходе и итогах исследования

Руководитель диссертации с/а  
(подпись)

И. А. Саенко  
(Ф.И.О)

Задание принял к исполнению Люб  
(подпись)

Н.А. Любезнова  
(Ф.И.О)

« 19 » июня 20 17 г.



# КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК

## выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
1. Анализ литературных источников	сентябрь – декабрь 2015 г.
2. Формирование I главы магистерской диссертации	декабрь – апрель 2015-2016 гг.
3. Сбор и анализ аналитического материала	май – сентябрь 2016 г.
4. Формирование II главы магистерской диссертации	сентябрь - декабрь 2016 г.
5. Подготовка III главы магистерской диссертации	январь – май 2017 г.
6. Предзащита магистерской диссертации	июнь 2017 г.
6. Формирование и оформление магистерской диссертации	июнь 2017 г.
7. Рецензирование	июнь 2017 г.
8. Защита	июнь 2017 г.

« 19 » июня 2017 г.

Руководитель диссертации С.А.В.  
(подпись)

И. А. Саенко  
(Ф.И.О)

Задание принял к исполнению Н.А.Люб.  
(подпись)

Н.А. Любезнова  
(Ф.И.О)

Заявление о согласии выпускника на размещение выпускной квалификационной работы в электронно-библиотечной среде ФГАОУ ВО СФУ

1 Я, Иванов Иван Иванович

фамилия, имя, отчество полностью

студент (ка) Института транспортного строительства, СФУ-2014

институт/группа

Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский федеральный университет» (далее – ФГАОУ ВО СФУ), разрешая ФГАОУ ВО СФУ безвозмездно воспроизводить и размещать (доводить до всеобщего сведения) в полном объеме написанную мною в рамках выполнения образовательной программы

магистерскую программу

указать выпускную квалификационную работу бакалавра, дипломную работу специалиста, дипломный проект специалиста, магистерскую диссертацию

на тему: Задача оптимального управления

управления и оценки качества работы

название работы

в открытом доступе в электронно-библиотечной среде (на веб-сайте СФУ), таким образом, чтобы любой пользователь данного портала мог получить доступ к выпускной квалификационной работе (далее – ВКР) из любого места и в любое время по собственному выбору, в течение всего срока действия исключительного права на выпускную работу.

2 Я подтверждаю, что написанная мною лично, в соответствии с правилами академической этики и не нарушает авторских прав иных лиц.

«23» июля 2017г

подпись

Иванов Иван Иванович

## ОТЗЫВ

научного руководителя на магистерскую диссертацию

Любезновой Натальи Алексеевны

*фамилия, имя, отчество*

на тему:

Разработка инструментария оценки управления и развития

объектов жилой недвижимости

представленной к защите по направлению:

08.04.01 Строительство

*код и наименование направления*

по программе: 08.04.01.002 Экспертиза и управление недвижимостью

*код и наименование программы*

Магистерская диссертация Любезновой Н.А. представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и разрешение теоретических и практических сторон некоторых важных вопросов управления и развития объектов жилой недвижимости. Автором обоснована актуальность темы исследования на основе изучения научной литературы, работ отечественных авторов в области управления и развития жилой недвижимости. В период выполнения работы показала высокий уровень теоретических и практических знаний и практических навыков работы с учебно-методической литературой, нормативными материалами, законодательно-правовой базой, справочно-информационными источниками. Магистрант обладает неординарным творческим мышлением, в принятии решений, проявляя самостоятельное, инициативное и способность к анализу комплекса проблем, связанных с направлением научного исследования. Магистерская диссертация соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов (СТО 4.2-07-2014, ПБД МД-2014).

Магистерская диссертация, выполненная Любезновой Н.А., допускается к защите, а ее автор заслуживает присвоения степени магистра по направлению «Строительство».

К.Э.Н., доцент кафедры ПЗИЭН

*(уч. степень, уч. звание)*

(подпись)

/Саенко И.А.

*(ФИО)*

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.



## Рецензия

на магистерскую диссертацию

Любезновой Натальи Алексеевны

*фактшита, п.п.в. отчества*

на тему:

Разработка инструментария оценки управления и развития  
объектов жилой недвижимости

представленной к защите по направлению:

08.04.01 Строительство

*код и наименование направления*

по программе: 08.04.01.002 Экспертиза и управление недвижимостью

*код и наименование программы*

Современная ситуация на рынке жилья характеризуется формированием новой системы параметров требований к объектам жилой недвижимости. Рост уровня требований к состоянию жилищного фонда определяет новые критерии управленческих решений в данной сфере. Необходимость поиска современных решений для оценки параметров состояния жилищного фонда и достижения цели развития данной сферы, в том числе создания условий для безопасного и комфортного проживания населения, делает тематику исследования магистراً практически ориентированной и востребованной.

Магистерская диссертация Любезновой Н.А. представляет собой самостоятельное, логически завершённое исследование, содержащее постановку и разрешение теоретических и практических задач некоторых важных проблем управления и развития объектов жилой недвижимости. В диссертации проведена работа по исследованию и совершенствованию подходов оценки объектов жилой недвижимости, в частности ее инструментария. Необходимость этого определена тем, что при многообразии существующих инструментов по оценке объектов жилой недвижимости, по-прежнему существуют проблемы, связанная с отсутствием единого для всех уровней управления инструментария оценки, который мог бы способствовать росту качества жилищных условий населения посредством принятия эффективных решений в исследуемой сфере. Научные результаты, содержащиеся в работе, аргументированы и следуют логике диссертационного материала.

В качестве элементов научной новизны в работе определено следующие положения:

Автор проводит анализ существующего понятийного аппарата и уточняет понятия «объекты жилой недвижимости», «управление объектами жилой недвижимости», «развитие объектов жилой недвижимости» (стр. 14-18).

Автором выделены уровни систем управления объектами жилой недвижимости, на основании чего разработана схема управления и развития объектов жилой недвижимости (стр. 23, стр. 33).

На основе обобщения существующих подходов, разработана комплексный инструментарий оценки управления и развития в отношении объектов жилой недвижимости разного уровня (стр. 43).

Практической значимостью результатов диссертации работы магистра выступает разработка стратегических направлений и программ их реализации для жилищной сферы г. Красноярска (стр. 66-75)

Полнительная запись выполнена на высоком уровне: общий уровень грамотности, стиль изложения, качество иллюстраций полностью соответствует требованиям высшей школы к выпускной квалификационной работе магистра.

В качестве замечаний к работе следует отметить:

отсутствие в диссертационной работе обобщения зарубежного опыта по проблеме исследования

не ясно, почему автор не раскрывает схему управления и развития объектов жилой недвижимости (стр. 33) как систему.

Указанные замечания не снижают теоретической и практической значимости проведенного исследования. Диссертация на тему «Разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости» соответствует требованиям ФГОС ВО 08.04.01 Строительство и особенностям программы 08.04.01.002 Экспертиза и управление недвижимостью, рекоммендуется к оценке «отлично», а ее автор Любезнова Наталья Алексеевна заслуживает присуждения степени «магистр».

Рецензент:

Д.э.н., профессор  
(уч. степень, уч. звание)

(подпись)

/ Шербеко Ева Владиславовна  
(ФИО)

Место работы: ФГАОУ ВО Сибирский федеральный университет  
Занимаемая должность: профессор кафедры торгового дела и маркетинга  
Торгово-экономического института



ФГАОУ ВО СФУ  
заседая  
М.П. «

2017 г.



## НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА

660049, Красноярск, пр. Свободный, 79/10, тел.(3912) 2-912-820, факс (3912) 2-912-773  
E-mail: bik@sfu-kras.ru

### ОТЧЕТ

о результатах проверки в системе «АНТИПЛАГИАТ»

Автор: Любезнова Наталья Алексеевна  
Заглавие: Разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости  
Вид документа: Магистерская диссертация

По результатам проверки оригинальный текст составляет 83,94%

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Жилищное право: учебно-методический комплекс	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=6164">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=6164</a>	0	1,15
Жилищное право в вопросах и ответах : учебно-практическое пособие	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=8950">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=8950</a>	0	0,99
Тенденции развития российских городов общества в XXI веке. Материалы Всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов в, аспирантов и молодых ученых, 29 апреля 2011 г.	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=14915">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=14915</a>	0	0,75
Государственное регулирование не имущественных отношений : учеб. пособие для студентов неюридических специальностей	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=8208">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=8208</a>	0	0,56
Вестник Иркутского Государственного Технического Униве рситета. № 5, 2011	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=16635">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=16635</a>	0,03	0,42
Экономика города : учебное пособие	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=8517">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=8517</a>	0,01	0,26
Я — собственник жилья! ТСЖ, ЖКХ, самоуправление	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=12243">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=12243</a>	0,01	0,23
Фундаментальные исследования. № 4, часть 4, 2013	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=18479">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=18479</a>	0	0,23
Архангельская область: истоки, потенциал, модернизация	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=19448">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=19448</a>	0,01	0,2
Глобальная экономика. Энциклопедия	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=17317">http://www.bibliorossica.com/bo ok.html?&amp;currBookId=17317</a>	0	0,18

Источник	Коллекция / модуль лекции	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Молодые ученые в решении актуальных проблем науки. Сbornик статей студентов, аспирантов и молодых ученых по итогам Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 80-летию СибИТУ, 13-14 мая 2010 г. Том 3		<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=15743">http://www.bibliorossica.com/book?id=15743</a>	0,05	0,15
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 1, 2014	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=16613">http://www.bibliorossica.com/book?id=16613</a>	0	0,13
Социально-экономическое и политико-правовое развитие России: перспективы и реалии. Материалы Всероссийской научно-практической конференции и школьников, учителей, студентов, аспирантов и ученых, 20 апреля 2012 г.	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=14965">http://www.bibliorossica.com/book?id=14965</a>	0	0,11
Мир науки, культуры, образования. № 5 (17), октябрь 2009	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=17659">http://www.bibliorossica.com/book?id=17659</a>	0,03	0,08
Реформирование регионально-жилищно-коммунального комплекса: методология и практика	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=17470">http://www.bibliorossica.com/book?id=17470</a>	0	0,08
Современные наукоемкие технологии. № 7, 2014. Часть 1	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=18348">http://www.bibliorossica.com/book?id=18348</a>	0	0,07
Современные наукоемкие технологии. № 10, 2013. Часть 1	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=18337">http://www.bibliorossica.com/book?id=18337</a>	0	0,07
Актуальные проблемы муниципальной экономики и управления местным развитием	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=14808">http://www.bibliorossica.com/book?id=14808</a>	0	0,06
Трибуна молодого ученого – 2009. Сборник научно-исследовательских работ	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=14890">http://www.bibliorossica.com/book?id=14890</a>	0	0,06
Мир науки, культуры, образования. № 6 (31). Часть II, декабрь 2011	bibliorossica	<a href="http://www.bibliorossica.com/book?id=17652">http://www.bibliorossica.com/book?id=17652</a>	0	0,04
Экономика недвижимости: комментарий	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=45910">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=45910</a>	0,86	0,93
221256	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=221256">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=221256</a>	0,14	0,79
226400	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=226400">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=226400</a>	0,22	0,74
61123	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61123">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61123</a>	0,17	0,51
251816	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251816">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251816</a>	0	1,53
62111	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=62111">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=62111</a>	0,16	1,42
227409	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=227409">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=227409</a>	0,04	1,2
251814	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251814">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=251814</a>	0	1,2
Экономика недвижимости: комментарий	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=45910">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=45910</a>	0,86	0,93
221256	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=221256">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=221256</a>	0,14	0,79
226400	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=226400">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=226400</a>	0,22	0,74
61123	directmedia	<a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61123">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=61123</a>	0,17	0,51



Источник	Коллекция / модуль номера	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
235105	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=235105	0	0,5
273353	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=273353	0,01	0,47
252554	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=252554	0	0,45
62922	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=62922	0,15	0,38
143599	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=143599	0,24	0,29
Региональная экономика : тео рия и практика: научно-практи ческий и аналитический журн ал. 2009. № 10/18	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book_red&id=62920	0,12	0,21
220009	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=220009	0	0,18
212725	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=212725	0	0,14
209884	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=209884	0	0,07
228054	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=228054	0	0,07
62901	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=62901	0,06	0,06
61078	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?pa ge=book red&id=61078	0	0,03
Ильеникова, Евгения Алекса ндровна диссертация ... кандид ата экономических наук : 08.00 .01, 08.00.05 Санкт-Петербург 2014	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100700000/ rsl01007552000/rsl01007552651 /rsl01007552651.pdf	1,6	2,04
Бирюков, Александр Петрович диссертация ... доктора эконо мических наук : 08.00.05 Моск ва 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100400000/ rsl01004251000/rsl01004251607 /rsl01004251607.pdf	0,12	1,26
Соколов, Игорь Валерьевич ди ссертация ... кандидата эконо мических наук : 08.00.05 Санкт -Петербург 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100400000/ rsl01004237000/rsl01004237532 /rsl01004237532.pdf	0,02	1,14
Прокофьев, Константин Юрье вич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Псков 2013	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100600000/ rsl01006598000/rsl01006598332 /rsl01006598332.pdf	0,42	1,11
Ягудин, Руслан Викторович д иссертация ... кандидата эконо мических наук : 08.00.05 Санкт -Петербург 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100400000/ rsl01004168000/rsl01004168174 /rsl01004168174.pdf	0,03	0,94
Король, Сергей Витальевич ди ссертация ... кандидата эконо мических наук : 08.00.05 Санкт -Петербург 2005	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100200000/ rsl01002750000/rsl01002750427 /rsl01002750427.pdf	0	0,93
Сорокин, Сергей Геннадьевич вопросы теории и практики : д иссертация ... кандидата юриди ческих наук : 12.00.03 Москва 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl0100400000/ rsl01004239000/rsl01004239568 /rsl01004239568.pdf	0,23	0,92



Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Толстых, Юлия Олеговна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Пенза 2	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1003000000/rsol1003375000/rsol1003375467.pdf	0	0,9
Хайруллина, Дилана Ильдусовна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.12 Н	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1007000000/rsol1007494000/rsol1007494969.pdf	0,06	0,83
Мантул, Наталья Михайловна диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Крас	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1004000000/rsol1004319000/rsol1004319433.pdf	0	0,82
Шамара, Алексей Алексеевич диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1004000000/rsol1004058000/rsol1004058085.pdf	0	0,81
Стрекач, Владимир Александрович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1003000000/rsol1003391000/rsol1003391091.pdf	0	0,77
Борова, Лилия Разиновна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Апат	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1004000000/rsol1004732000/rsol1004732656.pdf	0	0,74
Лиджиева, Кермен Анатольевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Пенза 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1004000000/rsol1004972000/rsol1004972731.pdf	0,45	0,73
Малинина, Ксения Владиславовна на приеме Санкт-Петербурга : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1003000000/rsol1003410873.pdf	0	0,66
Лунько, Станислав Александрович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Волгоград 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1003000000/rsol1003328000/rsol1003328680.pdf	0,06	0,65
Александрова, Наталья Николаевна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Тюмень 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1002000000/rsol1002901000/rsol1002901847.pdf	0	0,43
Нуген Си Мин На приеме отрасли Вьетнама : диссертация ... кандидата технических наук : 05.02.22 Москва 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1002000000/rsol1002327000/rsol1002327148.pdf	0	0,43
Аккайе Филипп Квеси-Атра На приеме Ланг : диссертация ... кандидата технических наук : 05.02.22 Москва 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1002000000/rsol1002326000/rsol1002326890.pdf	0	0,43
Борисенко, Анна Вячеславовна Современный правовые проблемы : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Волгоград 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsol1002000000/rsol1002326000/rsol1002326374.pdf	0	0,3
Скачать	internet	http://dissovet.isca.ru/dissertation/dl.aspx?id=433	9,52	9,53

<b>Источник</b>	<b>Коллекция / модуль поиска</b>	<b>Ссылка на источник</b>	<b>Доля в отчете</b>	<b>Доля в тексте</b>
	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/ dl.ashx?id=433#1	0	3,12
	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/ dl.ashx?id=433#2	0	2,67
	internet	http://do2.gendocs.ru/docs/index-434813.html?page=2	2,34	2,34
Глава 2. ТРИ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ - ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ 2008г. Оформление	internet	https://diss.spbu.ru/dissert2/disser/shulepnikova.pdf	0,05	2
shulepnikova.pdf				
	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/ dl.ashx?id=433#7	0,04	1,96
	internet	http://www.regionz.ru/index.php?ds=2366644	1,76	1,92
Постановление Правительства Красноярского края от 30.09.2013 № 514-п "Об утверждении государственной программы Красноярского края "Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан Красноярского края" на 2014 - 2016 годы" (вместе с ...				
Скачать Диссертацию	internet	http://dis.spbgasu.ru/file/558/download?token=rvcY_13	0,73	1,35
Автореферат	internet	http://oldvak.ed.gov.ru/common/img/uploaded/files/vak/announcement/economych/09-09-2008/BrukovAP.doc	1,19	1,33
Сборник (ч. 2)	internet	http://www.tsuab.ru/upload/files/archive/files/2016_Sonference_Proceedings_Tomsk_Part_2_file_1_1009.pdf	0,29	1,21
	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/ dl.ashx?id=433#4	0,06	1,06
Методология и система управления недрожжистости	internet	http://coolrefarat.com/%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%8F_%D0%B8_%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%B6%D1%81%D1%82%D0%B8E%D0%82%D0%B8	0,06	0,91
http://media/ejournal/articles/2013/TGU_4_74.pdf	internet	http://pnu.edu.ru/media/ejournal/articles/2013/TGU_4_74.pdf	0,75	0,8
	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/ dl.ashx?id=433#3	0	0,77
Скачать PDF	internet	http://books.ifmo.ru/file/pdf/817.	0,57	0,57



Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Асаул А.Н. и др. Экономика и движимости: Жизненный цикл и объектов недвижимости	internet	http://www.aup.ru/books/m491/ 6_1_4.htm	0	0,54
Девелопмент и редвеломент	internet	http://coolferat.com/%D0%94 %D0%B5%D0%B2%D0%B5% D0%BB%D0%BE%D0%BF%D 0%BC%D0%B5%D0%BD%D 1%82_%D0%B8_%D1%80%D 0%B5%D0%B4%D0%B5%D0 %B2%D0%B5%D0%BB%D0 %BE%D0%BF%D0%BC%D0 %B5%D0%BD%D1%82	0,03	0,54
Стратегические приоритеты и целевые индикаторы инвестиц ионной деятельности в регионе	internet	http://sun.tsu.ru/mminfo/000063 105/ec/02/image/02-068.pdf	0,4	0,4
1.Механизм управления: сущн ость, понятие, формирование	internet	http://www.studfiles.ru/preview/ 6012418/	0,4	0,4
Определение рыночной стоим ости квартир. Курсовая рабо та (Т). Читать текст online -	internet	http://bibliofond.ru/view.aspx?id =658791	0,37	0,37
61831	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=61831	0,54	2,27
61744	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=61744	0,01	2,06
54546	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=54546	0,11	1,69
54544	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=54544	0	1,29
54545	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=54545	0	1,2
41084	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=41084	0,93	1,11
61743	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=61743	0	0,94
61940	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=61940	0	0,85
64842	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=64842	0	0,84
53606	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=53606	0,15	0,81
53609	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=53609	0,1	0,36
39238	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=39238	0	0,36
53566	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=53566	0	0,36
58766	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=58766	0,07	0,34
4958	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=4958	0	0,29
41090	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=41090	0	0,25
9552	lan	http://e.lanbook.com/books/elem ent.php?pl1 id=9552	0,1	0,19



Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
53850	lan	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?id=53850">http://e.lanbook.com/books/element.php?id=53850</a>	0	0,17
53320	lan	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?id=53320">http://e.lanbook.com/books/element.php?id=53320</a>	0	0,12
39500	lan	<a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?id=39500">http://e.lanbook.com/books/element.php?id=39500</a>	0	0,08

Частично оригинальные блоки: 16,06%  
 Оригинальные блоки: 83,94%  
 Заимствование из белых источников: 0,19%  
 Итоговая оценка оригинальности: 84,13%

Подготовлено автоматически с помощью системы «Антиплагиат»  
 дата: 19.06.2017

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 Теоретические основы управления и развития объектов жилой недвижимости .....	8
1.1 Жилая недвижимость как объект управления и развития.....	8
1.2 Система управления и развития объектов жилой недвижимости ...	19
2 Методические аспекты модернизации инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости .....	34
2.1 Обзор существующих инструментов оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, их проблемы и недостатки ....	34
2.2 Разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.....	42
3 Апробация разработанного инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости .....	48
3.1 Оценка управления и развития объектов жилой недвижимости в городе Красноярске.....	48
3.2 Разработка стратегических направлений по управлению и развитию объектов жилой недвижимости города Красноярска.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ А (Оценка отдельных объектов жилой недвижимости расположенных в существующих районах г. Красноярска).....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ Б (Анкета удовлетворенности граждан своими жилищными условиями в г. Красноярске).....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ В (Научные публикации)	
ПРИЛОЖЕНИЕ Г (Презентационный материал)	

## **ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования.** Управление и развитие объектов жилой недвижимости является стратегически важной сферой, создающей условия для безопасного и комфортного проживания. Состояние таких объектов непосредственно влияет на качество жизни населения. Ответственность за обеспечение должного уровня качества жизни несут органы государственного и муниципального управления.

В соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Красноярского края на период до 2020 года одной из основных целей государственной жилищной политики является «...обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения». Однако свыше 60% общей площади жилищного фонда изношено более чем на 30%, около 3% общей площади жилищного фонда составляет ветхое и аварийное жилье, в котором проживает свыше 18% населения, а удовлетворенность населения качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг остаётся самой низкой среди других отраслей (24,2%).

Нерешенные проблемы в сфере управления и развития объектов жилой недвижимости свидетельствуют о наличии низкой эффективности управления. Принятие эффективных управленческих решений возможно на основе использования соответствующего аналитического инструментария, позволяющего дать оценку текущей ситуации и предложить стратегические варианты решения имеющихся проблем.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают целесообразность и значимость настоящего научного исследования, направленного на разработку инструментов оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

### **Степень научной разработанности проблемы.**

Исследованию теоретических вопросов и практических проблем управления и развития объектов жилой недвижимости посвящены труды многих отечественных ученых, в которых изложены различные концепции,



методы и рекомендации по решению проблем. Различные аспекты рассматриваемой проблематики представлены в трудах таких ученых, как Бузырев В.В., Чекалин В.С., Овсянникова Т.Ю., Бирюков А. П., Ездакова Е.М., Минеев И.В., Кобелева С.А., Максимов С. Н., Федотова М. А., Дубнюк Е. Н., Сеферян Л.А, Грабовый П.Г., Асаул А.Н., Карасев А.В., Иванов Д.В., Брунов П. Е., Преображенская Е. Г, Смирнов В. Г., Сиваев С.Б., Вишнякова А.Б., Сергеева С.С., Гавриленко И.Г., Хисаева А.И., Бутенко В.А., Самохин А.В., Каде А. А., Калашникова М. Т., Тарануха Н. Л., Шарапова А.В. , Авилова И.П., Товстий В.П. и другие.

**Целью диссертационного исследования** является разработка комплексного инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

В соответствии с поставленной целью в работе сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть понятия жилой недвижимости и систему управления и развития объектов жилой недвижимости;
- изучить существующие инструменты оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, их проблемы и недостатки;
- разработать инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости;
- апробировать разработанный инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости;
- разработать стратегические направления по управлению и развитию жилой недвижимости в г. Красноярске.

**Область исследования диссертационной работы** соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)», а именно пункту 1.3.53. Организационно - экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и

его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве.

**Объектом исследования** выступает процесс оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

**Предметом исследования** выступают инструменты оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

**Научная гипотеза диссертационного исследования** заключается в том, что разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости будет способствовать принятию более эффективных решений в исследуемой сфере, что в свою очередь позволит улучшить жилищные условия населения.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в систематизации и модернизации существующих инструментов оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

**Теоретической базой диссертационного исследования** послужили фундаментальные и прикладные разработки ведущих ученых в области управления жилищной сферой и повышения уровня развития объектов жилой недвижимости.

**Методологической основой исследования** является комплекс методов научного познания: методы системного, логического, статистического анализа, статистических исследований, экспертные методы, методы сравнения, систематизации, группировки, обобщения, а также табличные и графические приемы визуализации данных.

**Информационная база исследования** основана на данных статистической и аналитической информации Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (Росстата) и её территориальный орган в Красноярском крае, аналитические материалы министерств и ведомств России, законодательные акты Российской Федерации, нормативные и методические документы по вопросам жилищной политики,

строительства, управления, содержания и ремонта объектов жилой недвижимости, научные периодические издания по тематике исследования, материалы международных и всероссийских научно-практических конференций, информационные ресурсы Интернет, материалы, непосредственно собранные автором.

**Публикации результатов исследования.** Результаты диссертационного исследования опубликованы в 5 статьях общим объемом 1,69 п.л., в том числе 2 статьи опубликованы в сборнике, входящем в систему научного цитирования РИНЦ и 1 статья опубликована в сборнике, входящем в систему научного цитирования ВАК.

**Структура и объем диссертации.** Цель и задачи исследования предопределили структуру работы, которая включает введение, три главы, заключение, библиографический список, приложения. Основной текст диссертации изложен на 86 страницах, включая 10 таблиц и 22 рисунка, библиографию из 62 источников, приложения изложены на 13 страницах.

Авторские разработки основаны на данных полученных автором в ходе исследования в период 2015-2017 года.



# **1 Теоретические основы управления и развития объектов жилой недвижимости**

## **1.1 Жилая недвижимость как объект управления и развития**

Исторически правовые подходы к изучению объектов жилой недвижимости предшествовали экономическим. Так, понятие «недвижимость» стало известно миру со времен существования Римской империи, когда юристами была выявлена необходимость разделения всего существующего имущества на две категории: движимое и недвижимое имущество. Определения данных категорий были далеки от совершенства, но все же отражали существовавшую тогда действительность. На основании Римского права недвижимостью считались земельные участки, недра, земли и все, что создано чужим трудом на земле собственника. В свою очередь земельный участок являлся основной недвижимой вещью, а все, что находилось на земельном участке, признавалось естественной или искусственной частью поверхности земли — *res soli*. Кроме того, все, что было связано с землей или фундаментально скреплено с ее поверхностью, считалось составной частью земельного участка. [1]. Данный период времени так же известен формулировкой основного правила отчуждения недвижимости «*superficies solo cedit* — сделанное над поверхностью следует за поверхностью», разработаны разные классификации имущества, сформулированы некоторые вещные права, рассматривались вопросы о праве собственности. Таким образом, созданная римлянами система прав на недвижимое имущество в дальнейшем была принята за основу при разработке законодательства современных государств с учетом имеющихся исторических предпосылок.

В России впервые официально понятие «недвижимости» было введено Указом Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 г. Первые прообразы жилой недвижимости представляли собой имения — земельные наделы с постройками,

предназначенные для проживания, ведения хозяйства, получения доход и др. [2].

В советский период недвижимость в большей части относилась к государственной собственности и была исключена из гражданского оборота.

Термин «недвижимое имущество» присутствовал в Законе РСФСР от 01.01.2001 г. № 000-1 «О собственности в РСФСР» [3] в контексте приобретательной давности (п. 3 ст. 7), но Закон определения этого понятия не давал. Вопрос о включении тех или иных вещей в состав недвижимости имеет важное значение при оценке, продаже, залоге, завещании и других операциях с недвижимым имуществом.

Сегодня в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [3, ст. 130, п.1].

В России все объекты недвижимости по своему происхождению и характеру использования разделяются на земельные участки, жилую и нежилую недвижимость. Большую часть недвижимость представляют объекты жилой недвижимости. Объектами жилой недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ признаются изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом и пригодные для постоянного проживания людей, поскольку отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства [4, ст. 15, п. 2].

Жилая недвижимость является одним из видов недвижимости, выделяемых по функциональному назначению, она предназначена для проживания людей.

Термин «жилая недвижимость» не применяется в Гражданском кодексе Российской Федерации. При определении объектов права собственности

употребляется термин «жилые помещения», который, не отражает в полной мере все характеристики обозначаемых им объектов.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [5, ст.15, п. 2].

В свою очередь совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации представляют собой жилищный фонд [5, ст.19, п. 1]. Приступая к изучению управления жилой недвижимостью, необходимо определиться с постановкой и описанием содержания и состава исследования, т. е. рассмотреть наиболее часто употребляемые ключевые понятия. Решая задачи оценки управления жилищным фондом, следует вначале уяснить суть самого понятия жилищный фонд.

Вопросы управления жилищным фондом отдельно уже были рассмотрены отечественными авторами: Манухиным Л. А., Бузыревым В. В. и Чекалиным В., Овсянниковой Т.Ю., Бирюковым А.П., Ездаковой Е.М..

Существует множество определений жилищного фонда. Проведенный анализ содержания понятий «жилищный фонд» представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Систематизация понятия «жилищный фонд» (составлено автором)

<i>Источник</i>	<i>Содержание понятий «Жилищный фонд»</i>
1	2
ЖК РФ [5, с.11]	совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.
Современный экономический словарь [6, с. 103]	количество зданий, сооружений, используемых под жилье с относящимися к ним вспомогательными помещениями. Единицами учета жилищного фонда являются: жилое строение, жилое помещение, общая и жилая площадь. Жилыми считаются строения постоянного типа, вся площадь которых или не менее 50% площади предназначены для проживания.
Манухина Л. А. [7, с.25]	представляет собой единую структуру, включающую в себя жилые дома и жилые помещения, находящиеся на территории РФ и предназначенные для постоянного проживания, вне зависимости от вида собственности, стоимости, размеров и т.п.



# Окончание таблицы 1

1	2
Бузырев В. В. и Чекалин В. С. [8, с.11]	это жилые дома, специализированные дома (общежития, маневренный фонд, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и т. д.), служебные жилые помещения, иные помещения в других строениях, пригодные для проживания.
Овсянникова Т.Ю. [9, с.105]	является подсистемой жилищного комплекса, представляет собой организационно-экономическую систему, обеспечивающую производство, распределение, обмен и использование жилищного фонда.
Бирюков А.П. [10, с.7]	сложная иерархическая, большая, территориально распределенная, организационная (социо-техническая), открытая (незамкнутая), динамическая система, входящая в состав общегородской мегасистемы более высокого уровня и активно взаимодействующая с другими подсистемами города.
Ездакова Е.М. [11, с.43]	единая, постоянно обновляемая, состоящая из взаимосвязанных частей (новое строительство, существующие здания, их реконструкция и эксплуатационно-ремонтные мероприятия) социально-хозяйственная система
Минеев И.В. [12, с. 10]	это совокупность жилищ, неоднородных по своему составу, имеющих свой неповторимый набор характеристик и требующих индивидуального подхода к их управлению и эксплуатации.

Систематизация понятия жилищного фонда показала, что мнение ученых по данному вопросу не однозначно.

Жилищный фонд, в силу своей сложности и многоаспектности, нуждается в специальном управлении, а его деятельность – в координации с деятельностью многочисленных организаций (канализационных, газовых, энергетических, санитарнотехнических и др.).

Существует множество определений управления объектами жилой недвижимости. Проведенный анализ содержания понятий «управления» представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Систематизация и взаимосвязь понятий «управление», «управление жилищным фондом», «управление недвижимостью» (составлено автором).

Источник	Содержание понятий «управление»
1	2
Кобелева С.А. [13]	- сознательная целенаправленная деятельность по организации эффективного функционирования объекта управления в условиях изменяющейся внешней среды.

Продолжение таблицы 2

1	2
Максимов С. Н. [14]	- целенаправленный перевод объекта из начального состояния в заданное в изменяющихся условиях, осуществляемый наиболее эффективным способом.
Федотова М. А. [15]	- выбор наилучшего варианта из возможных (наилучшего варианта использования объекта, наилучшей организационной структуры, наилучшей организации управления и т.п.).
<i>Источник</i>	<i>Содержание понятий «управление недвижимостью»</i>
Асаул А.Н., Карасев А.В. [16, с.]	- осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника
Асаул А.Н., Карасев А.В. [16, с.]	- это деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью
Алиева Ж.М. [17, с. 27]	- любые действия по отношению к объекту или объектам недвижимости, направленные на достижение целей, сформулированных собственником недвижимости.
Иванов Д.В. [18, с. 7]	- это целенаправленное воздействие государственных органов на данный объект и систему связанных с ним отношений с целью: увеличения доходов от имущества в бюджете города; стимулирования развития производства; поддержания объектов недвижимости в надлежащем состоянии (ремонт, реконструкция, реставрация); реализации жилищной программы; максимально полного удовлетворения потребностей юридических и физических лиц в конкретных объектах нежилого фонда; развития инфраструктуры; решения экологических проблем города.
<i>Источник</i>	<i>Содержание понятий «управление жилищным фондом»</i>
Дубнюк Е. Н. [19, с. 9]	- это целенаправленное воздействие на субъекты, деятельность которых связана с эксплуатацией, воспроизводством, расширением жилищного фонда, направленное на оптимизацию их организационно-экономических отношений посредством реализации определенных функций.
Сеферян Л.А. [20, с. 9]	- система, которая квалифицируется достаточно частой и интенсивной связью (солюватация, взаимодействием) окружающей средой. Кроме того, данная система с обработанным взаимодействием, так как любые постановления в жилищной сфере, совершаются органами власти, выборными, которые соразмерно получают политическую окраску и вызывают подобающую реакцию общественности.

## Окончание таблицы 2

1	2
Сефeryн Л.А. [20, с. 9]	- система, которая квалифицируется достаточно частой и интенсивной связью (солюватация, взаимодействием) окружающей средой. Кроме того, данная система с обработанным взаимодействием, так как любые постановления в жилищной сфере, совершаются органами власти, выборными, которые соразмерно получают политическую окраску и вызывают подобающую реакцию общественности.
Бирюков А. П. [10, с. ]	- это не просто управление объектами жилой недвижимости, а управление сложным комплексом социальных, экономических, политических, правовых и информационных отношений по поводу создания, эффективного использования и развития объектов жилой недвижимости.
Тот же [10, с. 6]	- это управления сложным системным комплексом социальных, экономических, политических, информационных отношений между большой совокупностью разнообразных участников городской жизни по поводу создания, использования и развития объектов недвижимости и обеспечивающих жилищно-коммунальных инфраструктурных объектов, направленных на удовлетворение потребностей в жилье.

Систематизация понятий жилищного фонда и управления им показали, что мнение ученых по данному вопросу не однозначно. В целом управление жилищным фондом представляют собой сложную систему, элементы которой вступают во взаимодействие между собственниками и организациями осуществляющими управление.

Многие авторы дают определения только понятию «управление жилищным фондом», что в свою очередь недостаточно для изучения вопросов «управления объектами жилой недвижимости», так как понятие объектов жилой недвижимости шире, чем понятие жилищного фонда.

Объекты жилой недвижимости представляют собой жилые помещения: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Определение объектов жилой недвижимости можно сформулировать следующим образом: такими объектами является строение или его часть, предназначенные для проживания людей, законченные строительством и принятые в установленном законом порядке в эксплуатацию, связанные с земельным участком, имеющим границы, подлежащие кадастровому и



техническому учету (инвентаризации), включающие жилые помещения, непосредственно удовлетворяющие жилищные потребности людей.

На основании проведенного анализа терминов управления жилищным фондом и управления в целом, а также объектов жилой недвижимости было разработано определение управления объектами жилой недвижимости.

Таким образом, управление объектами жилой недвижимости представляет собой совокупность действий осуществляемых определённым субъектом, необходимых для обеспечения сохранности и нормального технического и безопасного состояния строения или его части, предназначенного для проживания людей, а так же деятельность, направленная на достижение целей, сформулированных собственником недвижимости.

Так же стоит отметить, что жилая недвижимость, как один из видов недвижимости, выделяемых по функциональному назначению, имеет особенности, присущие всей недвижимости как классу вещей (общие), и специфические, выделяющие ее среди других видов недвижимости. Изучение особенностей жилой недвижимости с позиций управления показало, что в современных условиях типичным ее представителем и соответственно основным объектом управления является многоквартирный дом. Это в свою очередь вызвано тем, что многоквартирные дома преобладают в существующей городской застройке, а в современной практике жилищного строительства в городах основной потребительской единицей является квартира в многоквартирном доме, такой объект является наиболее востребованным объектом недвижимости на современном жилищном рынке. Многоквартирные жилые дома являются технически сложными объектами, требующими от управляющего специальных знаний, также многоквартирный дом как объект управления выделен в действующем жилищном законодательстве.

Управление объектами жилой недвижимостью является сложной многоуровневой системой, находящейся в постоянном развитии. Цели управления, как правило, обусловлены существующими проблемами.

С точки зрения системного подхода, целью управления такого управления является достижение желаемого результата.

Кроме того, стоит отметить, что управление и развитие объектов жилой недвижимости неразрывно связаны со стадиями жизненного цикла объекта.

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта — это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации).

Управление и дальнейшее развитие объектов жилой недвижимости зависит не только от первоначальных стадий жизненного цикла, и от дальнейшей эксплуатационной политики.

Предпроектная стадия предполагает решение стратегических задач, связанных с сокращением сроков и минимизацией затрат на реализацию стадии и эксплуатационных затрат на последующих стадиях; с повышением потребительской привлекательности будущего объекта. В рамках тактических задач осуществляются: приобретение земельного участка, выбор назначения объекта недвижимости и формирование стратегии его использования, оформление разрешительной документации, привлечение инвестиционных средств.

В процессе проектирования круг стратегических задач остается неизменным, тактические задачи включают в себя: разработку схемы и организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерных решений, руководство проектированием объекта.

На стадии строительства объекта стратегическими задачами являются: соблюдение сроков строительства, соответствие качества производимых работ современным нормам, а также требованиям рынка; формирование спроса на готовый объект. Тактические задачи связаны с выбором подрядчика, координацией и контролем ведения строительных работ, исполнением проектных решений.

Стадия эксплуатации рассматривается как процесс функционирования и процесс развития объекта. Данная стадия предполагает обслуживание и ремонт

объектов, и их реконструкцию. Эксплуатация объектов недвижимости включает: эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений, материальный учет, противопожарную охрану и технику безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, изменения и перестройки, устранение аварийных ситуаций и охрану объекта.

Стадия закрытия объекта — полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций, результат — либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии требуются значительные затраты на ликвидацию, которые являются результатом владения объектом недвижимости.

Оценка, запланированная в данном исследовании производится на стадии строительства и эксплуатации объекта, так как эти стадии являются основными в процессе функционирования и развития объекта.

В целом рассматриваемое управление и развитие складывается из управления эксплуатацией объектов жилой недвижимости и развития жилищного фонда, как системы, включающей не только материальные объекты, но и сложные социальные, экономические, политические, правовые и информационные процессы, объединяющие большое количество разнообразных участников.

Развития объектов жилой недвижимости является важным показателем повышения обеспеченности граждан жильем отвечающим потребностям и условиям проживания предъявляемых собственниками, кроме того развитие объектов жилой недвижимости является предпосылкой социальной и экономической стабильности государства. Поэтому развитие и решение жилищной проблемы граждан является одним из приоритетов государственной политики в Российской Федерации.

Понятие развития появилось с начала XIX столетия и вошло не только в науку, но и в обиходное мышление.

Понятие «развитие» - ключевое, краеугольное понятие в рамках методологического подхода. В толковом словаре В.И. Даля термин «развитие» отсутствует. Отсутствие единой, четко определенной терминологии



способствует появлению в отечественной литературе такого понятия как «development» - это английское слово в переводе означает «развитие».

Девелопмент представляет собой качественное преобразование одного состояния объекта в другое. При этом основным условием является повышение стоимости объекта и его востребованность на рынке.

Так как существует множество определений «развития». Проведен анализ содержания понятий «развитие» и представлен в таблице 3.

Таблица 3 – Систематизация и взаимосвязь понятий «развитие», «развитие жилого фонда», «девелопмент», «воспроизводство жилищного фонда» (составлено автором).

Источник	Содержание понятий «развитие»
1	2
Ожегов С. И., Шведова Н.Ю. [21]	- процесс закономерного изменения, перехода из одного состояния в другое, более совершенное; переход от старого качественного состояния к новому, от простого к сложному, от низшего к высшему
Современный толковый словарь [22]	- направленное, закономерное изменение; в результате развития возникает новое качественное состояние объекта - его состава или структуры
Национальная психологическая энциклопедия [23]	- направленное, закономерное изменение явления или процесса, ведущее к появлению нового качеств.
Источник	Содержание понятий «развитие жилого фонда»
Бирюков А.П. [10]	- как система, включающая не только материальные объекты, но и сложные социальные, экономические, политические, правовые и информационные процессы, объединяющие большое количества разнообразных участников
Источник	Содержание понятий «девелопмент»
А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов [24]	- направление, в которое другие прибыльные направления бизнеса передают значительную часть доходов, а широкая доступность заемных средств, развитие механизма их вовлечения в оборот и многообразие финансовых инструментов создают благоприятную среду для развития и функционирования девелопмента.
Тот же [24]	- особый вид предпринимательской деятельности с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости.
Тот же [24]	- преобразование объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) и иных работ со зданиями, сооружениями или землей или превращение его в другой новый объект недвижимости (изменение функционального назначения), обладающий большей стоимостью, чем исходный.

## Окончание таблицы 3

1	2
Шарапова А.В., Авилова И.П., Товстий В.П. [25]	– это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости.
Максимов С.Н. [26]	- это определенный способ, технология, направленная на повышение эффективности проектов девелопмента, что не сводимо, однако, лишь к снижению издержек
<i>Источник</i>	<i>Содержание понятий «Воспроизводство жилищного фонда»</i>
Смирнова И. В., Смирнов Е. Б. [27, с.4]	постоянное обновление, совершенствование и ремонт. Воспроизводство может осуществляться посредством нового строительства, реконструкции, модернизации и капитального ремонта.
Овсянникова Т.Ю. [9, с.172]	непрерывный, постоянно возобновляемый процесс производства жилья, его распределения, обмена, использования и реновации.
П.Г.Грабовый, Л.Н.Чернышев [28, с.13]	это непрерывный процесс возобновления жилищного фонда и предотвращение его преждевременного износа путем нового строительства, реконструкции, модернизации, капитального ремонта и реновации.
Павлов В. В. [29, с.8]	непрерывный процесс его возобновления путем своевременного улучшения технико-эксплуатационных характеристик с целью сохранения потребительских и экономических параметров объектов жилищного фонда.

Среди представленных определений нет определения «развитие объектов жилой недвижимости», это связано с тем, что данный вопрос рассмотрен учеными не в полной мере. Однако были рассмотрены такие термины как «развитие», «развитие жилого фонда» и «девелопмент», а также ранее было сформулировано определение «объекта жилой недвижимости». На основании уже рассмотренных терминов, определение развитие объектов жилой недвижимости можно сформулировать следующим образом: преобразование объектов жилой недвижимости в межотраслевой градостроительный кластер, развитие которого заключается в улучшение уровня качества жизни населения по средствам повышения качества объектов жилой недвижимости и уменьшения уровня износа недвижимости, а так же создания благоприятных условий для комфортного проживания и повышения сопричастности каждого гражданина к управлению и развитию жилой среды. В развитии жилищного фонда, так же как и в развитии всей городской системы, проявляются два вида

изменений: количественные и качественные. Эти два вида изменения в дальнейшем для большего их различения будут называться как рост (количественное изменение) и развитие (качественное изменение). В любом случае развитие характеризуется переходом системы из одного состояния в другое [10].

Развитие представляет собой процесс достижения ранее не достигаемого результата. Развитие как необратимое, направленное и закономерное изменение материальных и идеальных объектов, в результате чего возникает их новое качественное состояние.

Развитие объектов жилой недвижимости, последовательно выполняемые действия, приводящие к повышению уровня ставящихся и достигаемых целей. При этом основной целью такого развития обладающего высокой социальной значимостью, неизбежно будут носить характер идеалов, конечных результатов направления развития, достижимых лишь асимптотически и активно изменяющихся во времени. На основании представленных определений понятно, что развитие объектов жилой недвижимости является одной из важнейших задач развития жилищной политики в целом.

## **1.2 Система управления и развития объектов жилой недвижимости**

Общество с момента его возникновения нуждается в управлении всеми социальными процессами, воспроизводством условий материальной и духовной жизни общества. Уже в первобытном обществе было необходимо организовывать, планировать и контролировать добычу и создание запасов пищи, строительство жилья, охрану племени, а также передавать знания, умения, навыки, традиции и обычаи. Этими функциями в обществе занимались определенные категории людей – вожди, старейшины, военачальники, жрецы. Со временем процессы управления стали все более организованными и обособленными, в них включились большие группы людей, осуществляющих специальные функции управления государством, экономикой, армией [30].



Сегодня же управлением можно назвать сознательную и целенаправленную деятельность по организации эффективного функционирования, какого либо процесса или объекта управления в условиях изменяющейся внешней среды для достижения определенных результатов.

Пусть имеется управляющий орган – субъект управления (например, управляющая компания) и управляемая система – объект управления (например, многоквартирный жилой дом). Состояние объекта зависит от внешних воздействий и воздействий со стороны субъекта управления.

Задача субъекта управления заключается в том, чтобы осуществить такие управляющие воздействия, чтобы с учетом информации о внешних воздействиях обеспечить требуемое состояние объекта управления (рис. 1).

Для описания процесса управления использовалась модель, описывающая процесс управления и развития как циклическое повторение типовых этапов. На сегодняшний день известно несколько десятков моделей описания управления, в настоящей работе использовалось структурирование функций и механизмов управления в соответствии с циклом А. Файоля - СПРУКАР (сбор информации; планирование; реализация; учет; контроль; анализ; регулирование) [31].

1. Сбор и анализ информации для выработки и принятия управленческого решения (представляет собой сбор и анализ статистической информации представленной в службе государственной статистики, так же сбор и анализ жалоб и предложений от жителей, которых обслуживают управляющие организации);

2. Планирование действий – разработка и принятие управленческого решения (на основании проведенного анализа и выявленных проблем управления, на которые указывают жалобы населения, разработать план решения данных проблем);

3. Реализация (организация исполнения разработанного плана, в том числе, мотивация исполнителей и исполнение управленческого решения);

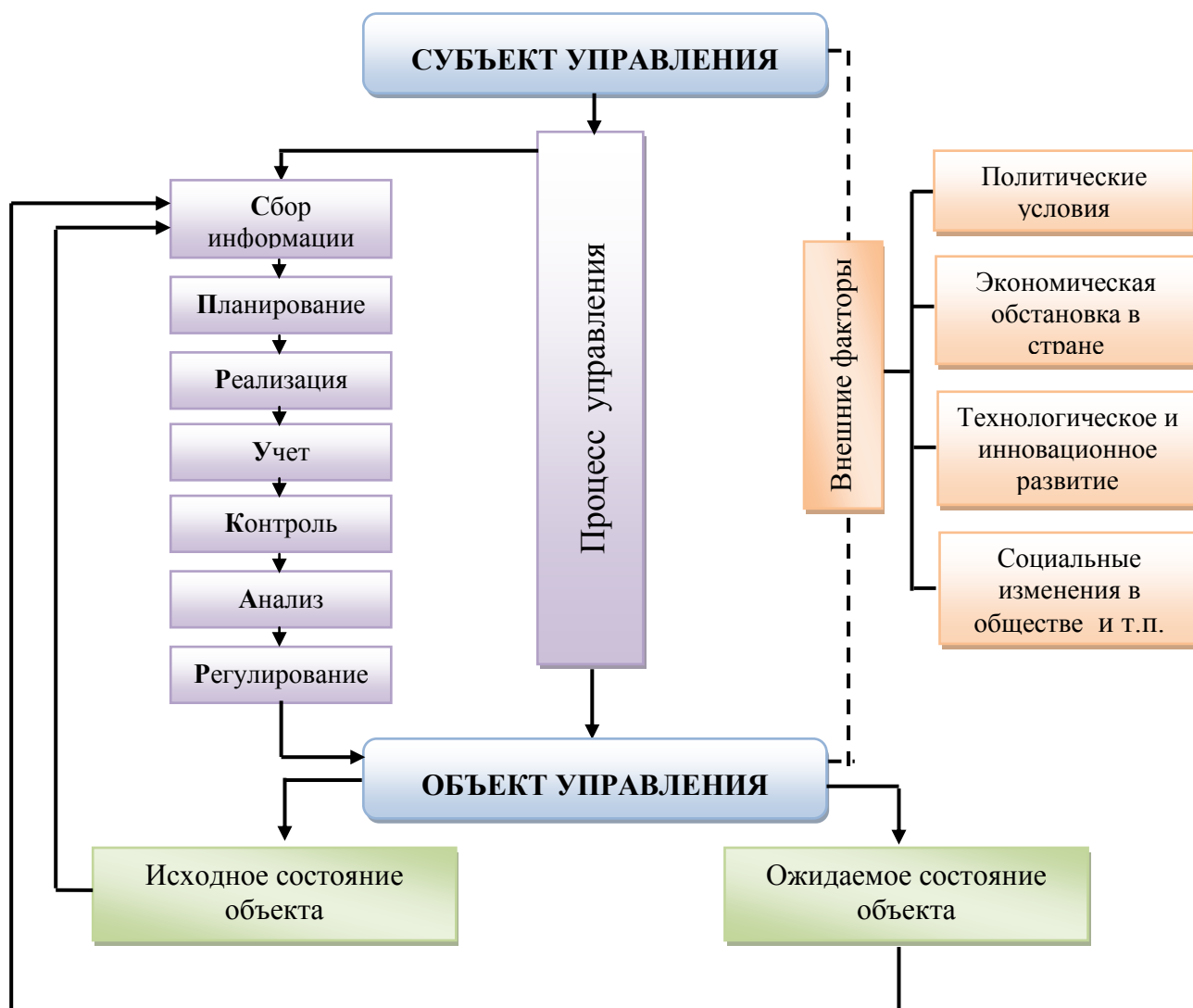


Рисунок 1 – Структура системы управления (составлено автором)

4. Учет результатов реализации управленческого решения (изучение результатов от реализации разработанного плана улучшения управления и развития);

5. Контроль (сравнение факта реализации с намеченными результатами, контроль за реализацией плана проводится со стороны населения и государственных органов власти);

6. Анализ (выявление и изучение причин отклонения от намеченных результатов, если таковые имеются);

7. Регулирование хода исполнения управленческого решения, коррекция (при необходимости) ранее принятых решений, применение к исполнителям

предусмотренных мотивационных воздействий с целью усиления выявленных положительных тенденций и нейтрализации отрицательных.

Этапы управленческого цикла часто понимаются и как основные функции системы управления. В реализации этих функций задействованы и субъект, и объект управления. Так механизм управления и развития объектов жилой недвижимости является системой высокого уровня сложности и в ней необходимо выделить внутренние уровни управления и внешние.

Внутреннее управление недвижимостью представляет собой деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированную ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т.п.).

К внутреннему управлению относятся субъекты управления - управляющие организации (УК, ТСЖ, ТСН, ЖСК) и управление непосредственно собственниками самостоятельно.

Внешнее управление недвижимостью - это деятельность государственных структур или их уполномоченных, направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил, к данному управлению относится государственное управление (Минстрой и т.п.).

Внутреннее и внешнее управление в совокупности представляют собой структуру уровней управления. Так как жилищный фонд требует постоянного внимания не только государственных органов власти и управляющих организаций, специальных жилищных ремонтно-эксплуатационных и иных служб, но и населения, структура уровней управления объектами жилого фонда должна включать в себя все субъекты управления.

В своем исследовании авторы Саенко И.А. и Куракова О.А. [32] представили структуру взаимоотношений уровней управления жилищным фондом, которая состоит из пяти уровней управления. В ходе исследования было принято решение разработать трехуровневую схему уровней управления, в основу этой схемы была заложена структура взаимоотношений уровней



управления жилищным фондом [32]. В разработанной схеме были объединены под одним уровнем субъекты, которые непосредственно относятся к органам государственной власти (администрации муниципалитетов, органы законодательной и исполнительной власти региона, государственная дума, и т.п.). Разработанная схема представлена на рисунке 2.



Рисунок 2 – Трехуровневая схема управления объектами жилой недвижимости (составлено автором).

*Первый уровень управления* представляет собой управление собственниками и (или) пользователями объектов жилой недвижимости. В соответствии со статьей 30 ЖК РФ собственник жилого помещения, распоряжаясь принадлежащими ему жилыми помещениями, может использовать их в личных целях или предоставить в пользование другому лицу безвозмездно или на условиях договора найма. Помимо прав собственник несет и определенные обязанности, в том числе налоговое бремя и ответственность за пользование помещениями. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила

содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме [5].

*Второй уровень управления* представляет собой управление управляющими организациями. В настоящее время Жилищный кодекс Российской Федерации обязывает собственников помещений выбрать вариант управления домом и предлагает три способа управления многоквартирным домом (рис. 3).



Рисунок 3 – Способы управления жилищным фондом

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать только один из способов управления домом, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации. Это вызвано тем, что многоквартирный дом - это единый сложный объект недвижимости, и управление многоквартирным домом как единым объектом не может осуществляться несколькими управляющими организациями одновременно, поскольку при этом неизбежно принятие ими различных взаимоисключающих управленческих решений, что является недопустимым.

В рамках способа непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

а) решать все текущие вопросы управления на общих собраниях собственников помещений в доме;

б) распределять между собой обязанности по управлению домом;

в) выбирать в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ одно лицо из своего числа или не из числа собственников, которое вправе действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в таком доме.

Если в качестве уполномоченного лица выбран один из собственников помещений в многоквартирном доме, его полномочия будут основываться на решении общего собрания, которое обязательно должно быть отражено в протоколе общего собрания. Выдача такому лицу доверенности не требуется.

Если привлекается лицо, не входящее в число собственников дома, ему выдают доверенность в простой письменной форме все или большинство собственников помещений. Выдача такому стороннему лицу доверенности «от лица общего собрания» кодексом не предусмотрена. При этом данное стороннее лицо не может считаться управляющим. Если собственники помещений хотят помимо выдачи доверенности уполномоченному лицу заключить с ним возмездные договора, то для этого необходимо изменение способа управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении собственниками помещений на основании решения их общего собрания должны заключаться договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности.

Такие договоры являются двухсторонними, все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. При этом для признания такого договора заключенным необходимо, чтобы его подписали более половины собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Реализация способа непосредственного управления многоквартирным домом исключает возможность привлечения профессиональной управляющей организации. Лицо, имеющее с собственниками помещений возмездные

договоры оказания услуг по содержанию дома и (или) о выполнении работ по его ремонту, в зависимости от предмета договора должно квалифицироваться как подрядчик или исполнитель услуг.

Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом представляет собой управление, которое позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.

В соответствии со статьей 135 Жилищного кодекса РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Управляющая компания – это юридическое лицо, созданное для управления (эксплуатации, санитарного и технического содержания) многоквартирного дома или группы домов. Основной целью деятельности такой компании является обеспечение возможности использовать подконтрольное недвижимое имущество по прямому назначению и поддержание его в нормальном техническом состоянии.

С организационной точки зрения, управляющая организация является посредником между множеством собственников многоквартирного жилого дома и лицами, оказывающими услуги по его содержанию и обслуживанию, в том числе предоставляющих коммунальные услуги. Основными функциями управляющей организации являются:



- формирование единого заказчика перед поставщиками и подрядчиками, действующего в качестве консолидированного представителя всех собственников;
- формирование единого исполнителя перед собственниками дома, действующего в качестве консолидированного представителя всех лиц, оказывающих коммунальные услуги.

При способе управления многоквартирным домом управляющей компанией, собственники жилых помещений заключают с выбранной организацией соглашения, выработанные на общем собрании, которые юридически подпадают под договоры оказания возмездных услуг. При этом контракты с поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией от имени собственников.

Важно отметить, что каждый из способов следует рассматривать исключительно как форму, которую можно наполнить совершенно разным содержанием. В связи с этим к выбору способа управления нужно относиться серьезно и учитывать следующие обстоятельства: инженерно-техническое состояние дома, степень его износа, год введения в эксплуатацию, коммерческую привлекательность дома, количество и социальный состав собственников (их количество, возраст и материальное благосостояние), наличие грамотных и энергичных лидеров из числа собственников жилья, так же преимущества и недостатки управляющих организаций. Только с учетом всех перечисленных обстоятельств можно принять оптимальное решение. В ходе исследования данного уровня управления были выявлены достоинства и недостатки существующих способов управления объектами жилой недвижимости, данные представлены в таблице 4.

*Третий уровень управления* представляет собой управление органами государственной власти. К субъектам данного вида управления относятся разные типы органов государственной и исполнительной власти региона и муниципалитета, Министерство строительного и коммунального хозяйства, Правительство РФ и Президент.

Таблица 4 – Достоинства и недостатки способов управления объектами жилой недвижимости

Способ управления многоквартирными жилыми домами	Преимущества	Недостатки
1. Непосредственное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, каждый собственник квартиры отвечает по долгам лично, а не за весь дом;</li> <li>- собственник лично осуществляет контроль за тарифами и качеством коммунальных услуг;</li> <li>-проще контролировать расходование средств на содержание общего имущества дома.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- не создается юридическое лицо (труднее будет накапливать средства на оплату счетов)</li> <li>-возможны трудности при заключении договоров с поставщиками коммунальных услуг</li> <li>- самая демократичная форма управления, где решение принимается всеми жильцами, но все же более подходит для малоквартирных домов.</li> </ul>
2. Товарищества собственников жилья	<ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из форм самоуправления, позволяющая инициативной группе решать проблемы;</li> <li>- позволяет широкому кругу заинтересованных лиц принимать участие в решении вопросов функционирования дома;</li> <li>- может зарабатывать деньги на сдаче в аренду нежилых помещений, прилегающих территорий и направлять их на нужды дома;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жильцы отказываются заниматься хозяйственными нуждами всего дома, выделять средства на ремонт подъездов, лифтов, люди чувствуют себя собственниками только своей квартиры</li> <li>- среди собственников встречаются не желающие платить членские взносы на содержание дома;</li> <li>-выселение неплательщиков по суду — большая юридическая проблема и судебные издержки придется оплачивать за счет ТСЖ.</li> <li>- члены ТСЖ не являются потребителями, то есть, на них не распространяется закон «О защите прав потребителей» и они не имеет права подавать в суд или прокуратуру при отключении отопления, электроэнергии, воды и прочее.</li> </ul>

Окончание таблицы 4

Способ управления многоквартирными жилыми домами	Преимущества	Недостатки
3. Управляющие компании	<ul style="list-style-type: none"> <li>- управляющая компания это одна организация, отвечающая за весь спектр услуг, жильцам не придется тратить время на то, чтобы ходить по нескольким учреждениям;</li> <li>- управление осуществляется профессионалами в сфере управления жилой недвижимостью, а это в свою очередь значит на высоком профессиональном уровне.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- в отношении между поставщиком коммунальных услуг и собственником включается недешево оплачиваемый посредник;</li> <li>- так как средства на капитальный ремонт накапливаются на счету регионального оператора, а не управляющей компании отсюда могут возникнуть дополнительные платежи за работы, которые не оплачиваются по строке «текущий ремонт»;</li> <li>- посредники могут затруднить получение денег поставщиками, например, расходуя собранные средства на свои собственные цели, не передавая их по назначению;</li> <li>- при неправильном ведении деятельности управляющая компания может обанкротиться,</li> <li>- есть большой риск попасть в руки мошенников;</li> <li>- нет нормативных документов, регулирующих деятельность управляющих организаций.</li> </ul>

Государственное регулирование заключается в воздействии государства на деятельность хозяйствующих субъектов в целях создания условий, позволяющих населению получать услуги в достаточном объеме и качестве. Функции данного уровня управления представлены на рисунке 3.

#### **МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ**

- информационная поддержка населения,
- обеспечение необходимыми методическими материалами собственников и их обучение,
- создание системы независимого и объективного контроля соблюдения прав собственников.

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ**

- поддержка развития жилищного строительства,
- поддержка муниципального самоуправления в системе жилищно-коммунального хозяйства,
- независимый контроль эффективности работы муниципалитетов.

#### **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ**

- поддержка органов местной исполнительной власти с учетом региональных особенностей,
- развитие конкуренции и акционирования,
- обеспечение приватизации объектов муниципального хозяйства с целью повышения качества системы жизнеобеспечения и сферы обслуживания населения.

Рисунок 3 – Функции управления жилой недвижимостью государственными органами власти (составлено автором)

Государственный уровень управления так же включает в себя создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений регламентирующих функционирование объектов недвижимости, налогообложение имущества, выпуск и обращения жилищных сертификатов,



реализацию государственных целевых программ, зонирование территории города и населенного пункта, составление и ведение земельного кадастра города, подготовку площадок и передачу их под строительство, а так же развитие новых территорий.

Из вышеизложенного можно констатировать, что конвейер должен быть управляемым со стороны государства и в свою очередь при тесном взаимодействии местных органов власти и строительных и управляющих компаний функционировать на основе договоров, в которых стороны принимают обязательства. Отсюда можно сказать, что оценка управления и развития должна основываться на зонах ответственности уровней управления.

Зоны ответственности в свою очередь это решение субъектом задач, находящихся в рамках его ответственности, то есть задач управления и дальнейшего развития.

Ранее было выявлено, что в управлении и развитии объектов жилой недвижимости существует три уровня управления, и каждый из уровней имеет свою зону ответственности.

Основные составляющие государственного управления – контроль и учет деятельности управляющих организаций. Производственную и иную деятельность организаций недостаточно законодательно обосновать, её нужно еще и контролировать, как выполняются те или иные законодательные нормы, как организована работа, соответствуют ли действия, в нашем случае управляющих организации, установленным требованиям. Именно государственные органы власти контролируют и направляют в нужную сторону управляющие организации. В свою очередь ответственность управляющих организаций за ненадлежащее оказание услуг предусмотрена законодательными нормативными актами и договорами с собственниками помещений. Собственник жилья должен соблюдать все пункты такого договора с управляющей организацией, также выполнять обязательства по содержанию своего имущества в соответствии с ЖК РФ.

Кроме зон ответственности каждый уровень управления имеет свои цели управления, на основании этого была разработана схема управления и развития объектов жилой недвижимости, где кроме целей прописаны, и результаты которых можно достигнуть, выполнив заданную цель (рис. 4).

Стоит отметить, что повышение эффективности управления и развития объектов жилой недвижимости является одной из приоритетных задач социально-экономического развития муниципальных образований, регионов и страны в целом. Для решения выдвинутой задачи необходима обоснованная система инструментов оценки управления и развития отображающая основные аспекты управленческих процессов.



Рисунок 4 –Схема управления и развития объектов жилой недвижимости (составлено автором)

## **2 Методические аспекты разработки инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости**

### **2.1 Обзор существующих инструментов оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, их проблемы и недостатки**

Понятие инструмент широко вошло в употребление в экономической литературе. В самом общем смысле под инструментом понимается – орудие, устройство, приспособление, способ, подход, применяемый для воздействия на объект. В словаре С.И. Ожегов дается следующее определение: инструмент – это средство, способ, применяемый для достижения чего-либо [33, с. 204]. В данном исследовании под инструментами стоит понимать совокупность методов, методик, способов, приемов, применяемых для достижения определенных результатов. Процесс управления и развития объектов жилой недвижимости имеет непосредственное отношение к населению и затрагивает интересы всех граждан, что вызывает необходимость выдвигать на первый план социальную составляющую.

В последние годы, в связи с неуклонным курсом улучшения жизненного уровня населения, в экономической литературе все больше внимания уделяется вопросам управления и развития жилой недвижимости.

Методика определения социально-экономической и технико-экономической эффективности, использовавшаяся в СССР, была основана на общих теоретических и методологических принципах, предусматривающих сопоставление достигаемого результата с затратами. В свою очередь основными социальными результатами управления и развития объектов жилой недвижимости выступали улучшение жилищно-бытовых условий, сокращение заболеваемости, рост производительности труда, увеличение свободного времени, сокращение занятости в домашнем хозяйстве. [34, С. 94]. На сегодняшний день единой, общепризнанной методики оценки управления и

развития объектов жилой недвижимости во время исследования данного вопроса не было найдено.

В результате анализа экономической литературы и научных работ по оценке были выделены несколько инструментов оценки:

*1. Расчет показателей состояния и движения жилого фонда*

В сфере управления и развития жилой недвижимости основной целью государственной политики является повышение уровня удовлетворенности граждан своими жилищными условиями, качеством управления, содержания и текущего ремонта общего имущества домов, а также коммунальных услуг.

Индикаторами эффективного управления и развития жилой недвижимости в нормативно-правовых документах выступают показатели состояния жилого фонда и показатели жилищных условий граждан.

Состояние и движение жилищного фонда оценивается на основании следующих показателей:

– *Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования.* Данный показатель определяется как сумма площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами, а также жилых и подсобных помещений которые были построены и сданы за анализируемый период;

– *Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения.* Данный показатель представляет собой общую площадь жилых помещений, приходящихся в расчете на 1000 человек населения субъекта Российской Федерации;

– *Общая площадь жилищного фонда.* Данный показатель определяется как сумма общей площади квартир (в квадратных метрах) либо как число квартир конкретных типов. Площади общего пользования (лестничных клеток, лифтовых холлов, тамбуров, общих коридоров,



вестибюлей, галерей, балконов, лоджий, неотапливаемых террас, мансард и мезонинов, а также нежилых помещений, расположенных в доме и занятых различными организациями соцкультбыта и торговли) в общую площадь жилфонда не включаются;

– *Доля ветхого и аварийного фонда в общей площади жилого фонда.* Данный показатель рассчитывается как отношение всей общей площади ветхого и аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонда на конец отчетного года;

- *Доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилищного фонда.* Показатель рассчитывается как отношение общей площади жилых помещений, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электрическими плитами на конец отчетного года, к общей площади жилищного фонда на конец отчетного года [35].

Жилищные условия населения оцениваются на основании следующих показателей:

– *Обеспеченность граждан жильем.* Данный показатель представляет собой общую площадь жилых помещений, приходящуюся в среднем на одного жителя субъекта Российской Федерации, показатель рассчитывается как отношение общей площади всего жилищного фонда на конец отчетного года к численности постоянного населения на эту же дату;

– *Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия.* Данный показатель представляет собой число семей, получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия.

– *Число семей, состоящих на учете на получение жилья.* Данный показатель представляет собой количество семей, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по отдельным категориям семей на конец года.

На основании данных показателей можно дать оценку состояния всего жилого фонда Российской Федерации и (или) отдельного региона на основании статистических данных, которые в свою очередь представлены на сайтах государственной федеральной и региональной статистики. В совокупности данные показатели составляют общую эффективность и выступают основным критерием при оценке управления и развития комплекса объектов жилой недвижимости.

Важно отметить тот факт, что на сегодняшний день нет предложенной комплексной сбалансированной системы показателей, а приведенные выше показатели все же носят рекомендательный характер, кроме того отсутствует разработанная методика расчета таких показателей, отсюда отсутствие возможности использовать ее на практике без соответствующей доработки.

## *2. Расчет показателей состояния отдельных объектов жилой недвижимости*

Автор Минеева И. В. предлагает трехуровневую систему показателей, характеризующих конкретный объект жилищного фонда. Использование системы показателей направлено на определение интегрального показателя, включающего в себя три основных блока, позволяющих на основе агрегированных показателей оценить текущее состояние отдельного объекта жилой недвижимости и перспектив его развития (рис. 5) [36, с.16].

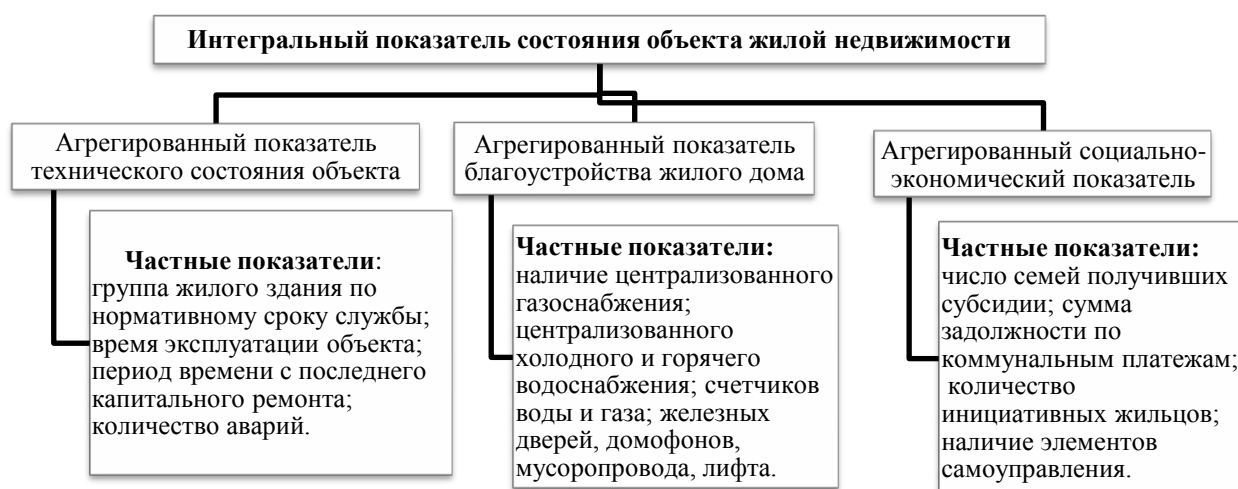


Рисунок 5 - Показатели, отражающие интегральное состояние отдельных объектов жилой недвижимости [36, с.16]

Данный инструмент оценки позволяет оценить индивидуальное состояние одного объекта жилой недвижимости, а не всего жилого фонда. На сегодняшний день изучить состояние объекта можно на основании инвентаризации, которая в свою очередь должна проводиться экспертом в данной области, а так же на основании жалоб граждан поступающих непосредственно в управляющую организацию и службу строительного надзора и жилищного контроля.

### *3. Проведение социологических опросов и экспертных оценок для оценки удовлетворенности граждан своими жилищными условиями*

Оценка управления и развития является многоаспектной задачей, сложность которой заключается в том, что не все показатели, необходимые для оценки, количественные. В связи с этим, многие исследователи прибегают к таким методам оценки как опросы населения и экспертов. Теоретические аспекты такой оценки находят достаточно широкое освещение в современной научной литературе.

В своем исследовании авторы [37, с.127] И. И. Боровков и А.В. Ермишина предлагают проводить социальную оценку эффективности жилищного строительства управления и развития объектов жилой недвижимости, посредством сопоставления экспертной оценки и опроса населения.

Данный анализ чаще всего проводится при помощи метода анкетирования, так как этот метод является одним из основополагающих технических средств при проведении любого исследования.

Анкетирование - это один из наиболее распространенных видов опроса, в котором коммуникация между исследователем и респондентом происходит посредством текста анкет. Анкета выступает инструментом для достижения целей и задач исследования и, исходя из этого, важно чтобы анкета максимально однозначно регламентировала действия как интервьюера так и респондента.

Метод экспертных оценок представляет собой проведение экспертами анализа проблемы с количественной оценкой суждений и обработкой их результатов. Обобщенное мнение группы экспертов принимается как решение проблемы.

Подбор количественного и качественного состава экспертов производится в зависимости от масштаба решаемой проблемы требуемой достоверности оценок, характеристик экспертов и затрат ресурсов. Широта решаемой проблемы определяет необходимость привлечения к экспертизе специалистов различного профиля. Следовательно, минимальное число экспертов определяется количеством различных аспектов, направлений, которые необходимо учесть при решении проблемы. Достоверность оценок группы экспертов зависит от уровня знаний отдельных экспертов и количества членов. Если предположить, что эксперты являются достаточно точными измерителями, то с увеличением числа экспертов достоверность экспертизы всей группы возрастает.

Характеристики группы экспертов определяются на основе индивидуальных характеристик экспертов: компетентности, креативности, отношения к экспертизе, конформизма, конструктивности мышления, коллективизма, самокритичности.

Методика опросов и экспертных оценок помогает исследователю раскрыть мотивы, установки, отношения, предпочтения, ценности, степень удовлетворенности, проблемы респондентов относительно рассмотрения данной проблемы.

Из открытых источников известно, что в настоящее время в нашей стране проведение оценки объектов жилой недвижимости и управляющих организаций возможно на основании данных Государственной корпорации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства «Реформа ЖКХ». На сайте данной корпорации есть сведения по каждому жилому дому Российской Федерации, а также рейтинг управляющих организаций города. Кроме того на сайте есть вкладка, где размещаются

сообщения по вопросам управления многоквартирным домом, реализации программ переселения граждан из аварийного жилья и капитального ремонта. Данная оценка, как правило, может проводиться на стадии эксплуатации, так как «Реформа ЖКХ» содержит сведения только об эксплуатируемых объектах.

Вместе с тем, оценку можно провести на стадии строительства, данная оценка проводится на основании проектной декларации. Декларация Документ представляет собой официальный документ Застройщика, в котором он публично раскрывает информацию о себе и о конкретном инвестиционно-строительном проекте (жилом многоквартирном доме), к которому этот документ относится.

Проведенный анализ инструментов оценки управления и развития позволил выявить общие для каждого направления достоинства и недостатки. Также в ходе исследования было выявлено, что для эффективности проведения оценки управления и развития для каждого уровня управления необходимо применять свой инструмент оценки. Достоинства и недостатки изученных инструментов представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Достоинства и недостатки инструментов оценки управления и развития объектов жилой недвижимости (составлено автором)

Инструменты оценки управления и развития объектов жилой недвижимости	Достоинства	Недостатки
1	2	3
1. Расчет показателей состояния и движения жилого фонда	- метод содержит большое количество показателей, благодаря которым появляется возможность рассмотреть все аспекты управления и развития объектов жилой недвижимости.	- отдельно каждый показатель не дает требуемого представления оценки управления и развития объектов жилой недвижимости; - сбор информации занимает большое количество времени; - для сбора информации управляющим организациям требуется компетентный специалист, что в свою очередь требует дополнительных затрат.



### Окончание таблицы 5

1	2	3
2. Расчет показателей состояния отдельных объектов жилой недвижимости	- оценка в виде интегрального показателя, дает возможность для сопоставления по периодам времени и разным объектам	- сложность в сборе и анализе информации; - устаревшие данные о техническом состоянии объекта жилой недвижимости; - сложность определения показателей и коэффициентов весомости, это оказывает существенное влияние на конечный результат расчета.
3. Проведение социологических опросов и экспертных оценок для оценки удовлетворенности граждан своими жилищными условиями	- возможность получения количественных оценок в случаях, когда отсутствуют статистические сведения или показатель имеет качественную природу, - быстрота получения результатов	- сложность обработки информации, большой объем выборки и субъективизм населения; - достоверность и надежность результатов исследования зависят от компетентности эксперта.

Учитывая все достоинства и недостатки имеющихся инструментов оценки было выявлено, что инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости должен быть относительно простым, гибким, т. е. подходить для оценки на всех уровнях управления.

в дальнейшем необходимо разработать авторскую методику оценки, которая бы отвечала следующим требованиям:

1. Показатели, предложенные в методике, должны отражать все формы управления и развития.

2. Предложенная методика должна быть гибкой, т. е. подходить для оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, как муниципального образования, так и региона.

3. Методика должна быть проста в применении, так как слишком длительная процедура сбора данных и сложность расчета затруднит её реализацию на практике.

## **2.2 Разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости**

Жилищная сфера является ключевой с точки зрения социальной и общественной значимости. Обеспечение доступности и повышение комфортности жилищного фонда в рамках жилищной политики стало на сегодняшний день одним из приоритетных направлений национальных проектов.

При управлении любым социально-экономическим объектом возникает необходимость в проведении периодической оценки его состояния, т.е. установления качества, уровня, степени его соответствия целям управления, выявления преимуществ и недостатков и определения потенциала и перспектив развития. Таким образом, при формировании оценки управления и развития объекта жилой недвижимости возникает потребность в применении определённой методики как совокупности методов и приёмов научного описания изучаемой категории [38].

Сложный характер жилищного фонда диктует необходимость совместной оценки, как показателей состояния жилищного фонда, так и показателей отдельных объектов жилой недвижимости.

Отсюда оценку управления и развития объектов жилой недвижимости, необходимо проводить на основании инструментов которые подходят для каждого уровня управления индивидуально, где также будут представлены показатели оценки, на основании которых таковая будет проводиться. Разработанный инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости (составлено автором)

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	Жилой фонд	Отдельное здание	Жилые помещения в здании
МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Статистический анализ данных	Инвентаризация	Анкетирование
	Экспертные оценки		Наблюдение
ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования</li> <li>2. Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения</li> <li>3. Общая площадь жилого фонда</li> <li>4. Доля ветхого и аварийного фонда в общей площади жилого фонда</li> <li>5. Доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилого фонда</li> <li>6. Обеспеченность граждан жильем</li> <li>7. Число семей, состоящих на учете на получение жилья</li> <li>8. Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Техническое состояние здания</li> <li>2. Благоустройство зданий: наличие центрального газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, счетчиков воды и газа, железных дверей, домофонов, мусоропровода, лифта.</li> <li>3. Благоустройство территории объекта жилой недвижимости</li> <li>4. Затраты на содержание объекта</li> <li>5. Стоимость оказания жилищных услуг населению</li> <li>6. Количество замечаний Службы строительного надзора и жилищного контроля муниципального образования</li> </ol>	<p>Вопросы, ответы на которые позволяют охарактеризовать удовлетворенность граждан своими жилищными условиями.</p> <p><u>Например:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Способ управления домом, в котором вы проживаете?</li> <li>2. Устраивает ли Вас вид управления вашим домом?</li> <li>3. Какое управление считается наиболее эффективным по вашему мнению?</li> <li>4. Какое управление считается наиболее выгодным по Вашему мнению?</li> <li>5. Устраивает ли Вас плата за жилищные услуги предоставляемые компанией?</li> <li>6. Устраивает ли вас качество оказываемых услуг?</li> <li>7. Оцените эффективность работы управляющей организации вашего дома?</li> </ol>

Использование разработанного инструментария оценки управления и развития основанного на изучении качественных суждений непосредственных участников и анализе статистических данных характеризующих весь жилой фонд и отдельные объекты жилой недвижимости обеспечит вовлечение субъектов управления в оценку управления и развития и позволит в дальнейшем развивать объекты жилой недвижимости, акцентирую внимание на качестве управленческой деятельности.

Для проведения оценки управления и развития объектов жилой недвижимости проработан алгоритм, предусматривающий последовательное выполнение четырех блоков (рис. 6).



Рисунок 6 - Этапы оценки управления и развития объектов жилой недвижимости (разработано автором).

*Первый блок* оценки управления и развития объектов жилой недвижимости заключается в уточнении групп и перечня показателей в рамках каждой группы, по которым будет проводиться оценка, так как в свете появления новых статистических данных или в зависимости от поставленных задач оценки, количество групп и перечень показателей, предложенный автором, может корректироваться.

*Второй блок* сводится к сбору исходных данных необходимых для оценки. На данном этапе разрабатывается анкета. Порядок разработки анкеты необходимого для проведения исследования можно представить в виде диаграммы представленной на рисунке 7.

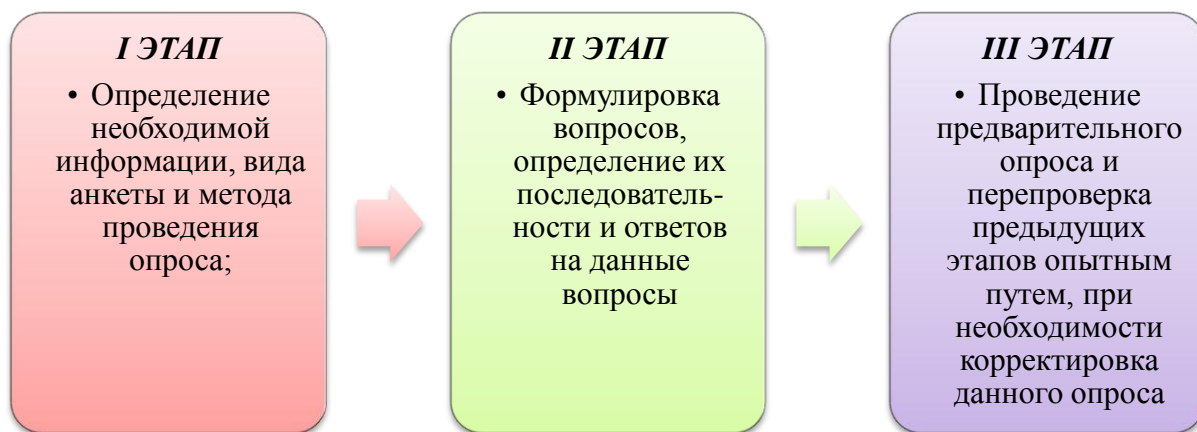


Рисунок 7- Порядок разработки анкеты

В первом этапе создания анкеты необходимо просмотреть цели и задачи исследования. Так как именно они определяют тип анкеты, ее структуру, содержание и особенности исследования. Важно иметь в виду, кого именно будут опрашивать по анкете, насколько однородной является группа потенциальных респондентов, с точки зрения предмета исследования, и нет ли необходимости готовить более одной анкеты – то есть разработать свои анкеты для каждой группы респондентов. Так же в первом этапе важно составить преамбулу к анкете, где четко выразить цель анкеты и исследования в целом.



Второй этап разработки анкеты включает в себя принятие решения о содержании вопросов, характер их постановки, чтобы у респондента не возникли затруднения с ответом. Также для уменьшения временных затрат необходимых для ответов респондента, вопросы необходимо располагать в логической последовательности.

Последний, не менее значимый этап – предварительное тестирование. Важным аспектом данного этапа является, проверка опроса, и корректировка его, если в этом есть необходимость.

*Третий блок* оценки управления и развития объектов жилой недвижимости представляет собой оценку, которая проводится на основании комплекса разработанных инструментов. На первом этапе проводится анализ показателей технического состояния и благоустройства жилого фонда и оценки отдельного объекта управления. На следующем этапе оценивается уровень удовлетворенности граждан своими жилищными условиями при помощи проведения социологического опроса. Данный вид оценки можно использовать на всех уровнях управления и развития объектов жилой недвижимости, так как данный метод позволяет сгенерировать работу управляющих организаций и изучить предпочтения граждан по улучшению уровня комфортности проживания, эффективности обслуживания, а также качества выполнения услуг и их стоимость, что на сегодняшний день является основной миссией управления и развития объектов жилой недвижимости.

Кроме того данная методика ориентирована не только на изучение особенностей управления со стороны проживающих в данном объекте граждан и дальнейшего развития конкретного объекта, а также предопределяет учёт специфики управления управляющих организаций со стороны государственных органов власти.

Такой инструмент как проведение социологического опроса и (или) экспертной оценки занимает высокую нишу в управленческой деятельности. Частое применение обосновано доступностью способа на всех уровнях управления, чего в свою очередь нельзя сказать об остальных инструментах.

В Завершающем - *четвертом блоке*, который представляет собой оценку изменений уровня управления и развития объектов жилой недвижимости, представлены выводы и рекомендации. Можно определить лидера и аутсайдера среди используемых инструментов, а также в результате анализа предложить направления для повышения эффективности управления и развития объектов жилой недвижимости, так как это является главной задачей оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

Если использование данного инструментария позволит снизить проблемы, возникающие во время управление и развитие объектов жилой недвижимости, и добиться поставленных результатов в управлении и развитие на основании разработанных направлений, то задачей уровней управления является сохранение занимаемой позиции. Если оценка низкая, то необходимо пересмотреть разработанные направления на основании проведенной оценки, и в случае если принятые программы не отвечают выявленным проблемам, разработать новые программы, актуализированные в соответствии с выявленными недостатками.

Предложенная автором методика по оценке управления и развития объектов жилой недвижимости разработана таким образом, что ее можно применить на всех уровнях управления. Вместе с тем ее использование позволит корректировать существующие программы улучшения уровня управления и развития, а также разрабатывать новые.

### 3 Апробация разработанного инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости

#### 3.1 Оценка управления и развития объектов жилой недвижимости в городе Красноярске

В предыдущей главе был разработан инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, где были разработаны три блока оценки. Согласно разработанному инструментарию оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, проведена комплексная оценка по предложенным в таблице 2 показателям.

##### *1. Оценка управления и развития жилого фонда г. Красноярска*

Проведем анализ состояния жилищного фонда на примере города Красноярска и выявим существующие проблемы, затрудняющие достижение ключевой цели - удовлетворение потребности населения в жилье.

Ежегодно объем ввода жилых домов и соответственно общая площадь жилищного фонда растет, но изменения носят экстенсивный и неравномерный характер. Объема ввода в действие жилых домов в городе Красноярске и изменение площади жилищного фонда представлены на рисунке 8 и 9.

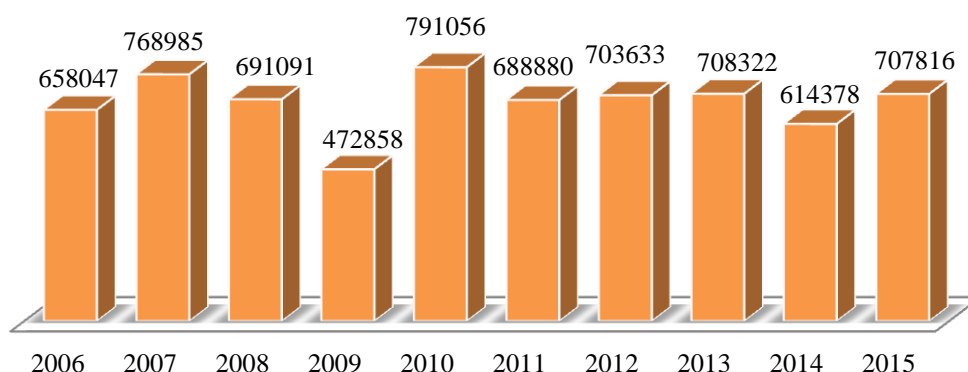


Рисунок 8 - Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования, м<sup>2</sup> общей площади

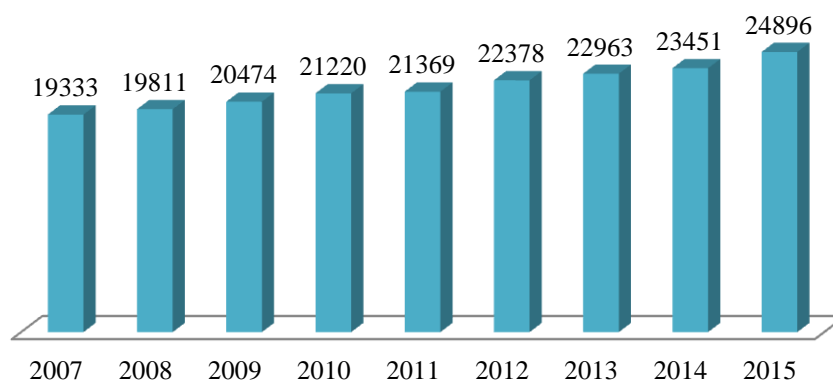


Рисунок 9 - Общая площадь жилых помещений в г. Красноярске, тыс. м<sup>2</sup>

Жилищный фонд Красноярска по данным Федеральной Государственной статистики, по состоянию на конец 2015 г. составил 24,9 тыс. м<sup>2</sup>. При этом за анализируемый период с 2007 г. по 2015 г. площадь жилищного фонда увеличилась на 25%. В 2010 г. и 2011г. объем ввода жилья колебался в районе 21 тыс. м<sup>2</sup>, но с 2012 г. вновь наметилась тенденция роста объемов жилищного строительства. Среди регионов Сибирского федерального округа по вводу жилья Красноярский край занимает второе место после Новосибирской области (введено 2587,9 тыс. м<sup>2</sup>), среди субъектов Российской Федерации – 18-е место. Следует отметить, что существенная часть ввода приходится на малоэтажное строительство, его доля в 2015 году составила 36%. Ввод жилья экономического класса в 2015 году составил 785,3 тыс. м<sup>2</sup> (59,9% от общего объема ввода) [39].

Также в ходе оценки управления и развития был рассмотрен показатель «Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения», движение данного показателя было рассмотрено в период с 2008 по 2015 год. Данные в соответствии с базой данных государственной статистикой Красноярского края представлены на рисунке 10.

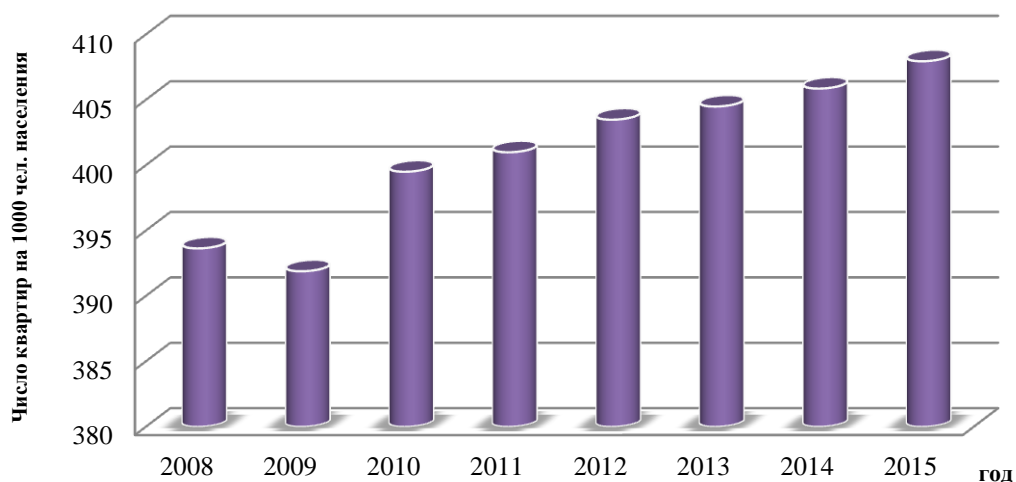


Рисунок 10- Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения, единиц

Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения в 2015 году составило 407,96 единиц, что всего на 14 единиц больше чем в 2008 году.

На основании графика представленного на рисунке 10, выявлено, что рост данного показателя не значительный.

Согласно представленным данным, можно сказать, что вместе с общей площадью всего жилого фонда города Красноярск растет жилищная обеспеченность граждан. Данный показатель характеризуется количественными данными, выраженными в квадратных метрах общей площади жилых помещений и количеством комнат приходящейся на одного проживающего.

Тенденции роста показателя жилищной обеспеченности граждан Российской Федерации  $\text{м}^2$  в среднем на одного жителя, за последние десять лет не имели большого роста. С 2008 года общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Российской Федерации увеличилась на  $2,6 \text{ м}^2$ , тем временем в Красноярском края данный показатель увеличилась на  $2,9 \text{ м}^2$ . Данные в соответствии с базой данных государственной статистики Красноярского края и Российской Федерации представлены на рисунке 11.



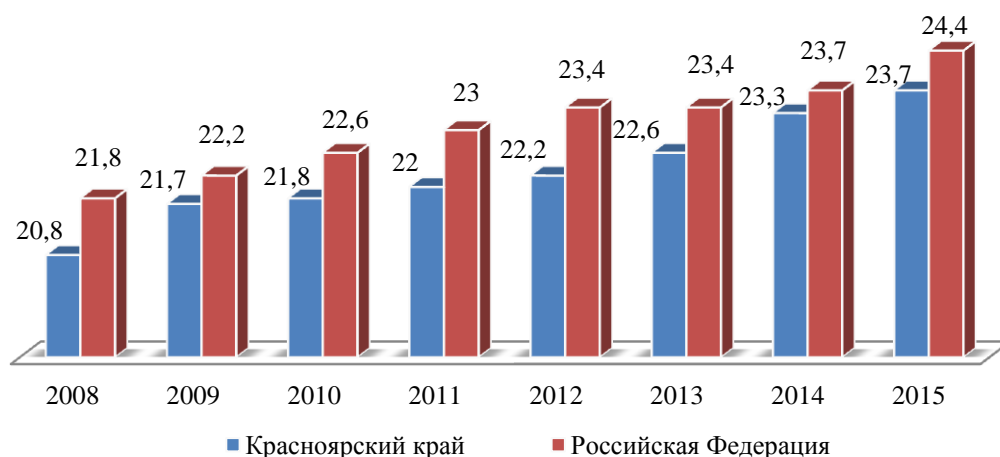


Рисунок 11 - Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Красноярского края и Российской Федерации (на конец года) всего м<sup>2</sup>

Данные значения уступают не только аналогичному показателю в странах Западной Европы (порядка 35 м<sup>2</sup>/чел.), но и другим российским городам и регионам. Несмотря на рост средней обеспеченности жильем, в целом жилищная проблема остается актуальной. Показатель жилищной обеспеченности к 2020 году в соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2020 года должен составлять 24–25 м<sup>2</sup> на одного жителя. При этом необходимо учитывать и тот факт, что в долгосрочной перспективе объемы жилищного строительства, а следовательно, и темпы роста уровня обеспеченности населения жильем будут регулироваться платежеспособным спросом на рынке жилья [39]. Отсюда выявлено, что в Красноярском крае обеспеченность граждан жильем низкая.

Еще одной важной составляющей характеристики жилого фонда является его благоустройство. Для оценки тенденций в благоустройстве жилого фонда необходимо рассмотреть удельный вес общей жилой площади, оборудованной отоплением, водопроводом, газом, канализацией, ваннами, горячим водоснабжением, напольными электроплитами. В таблице 7 представлена динамика изменения удельного веса жилья в процентном соотношении.

Таблица 7 - Благоустройство жилого фонда в г. Красноярске (на конец года; процентов)

	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Удельный вес площади, оборудованной							
Водопроводом	72,1	74,6	75,0	75,2	78,2	80,0	79,8
Канализацией	67,6	70,2	70,8	71,0	72,1	73,8	73,6
Отоплением	73,2	75,2	76,2	76,5	77,5	78,4	77,1
ваннами (душем)	63,4	65,3	65,6	65,7	66,6	66,5	66,6
Газом	22,5	20,4	19,7	19,2	15,4	14,2	13,7
горячим водоснабжением	64,5	66,5	66,7	67,0	68,0	69,5	69,2
напольными электроплитами	53,2	56,3	56,7	56,8	61,1	62,7	68,7

В связи с отсутствием нормативно-правового акта, устанавливающего порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его государственного технического учета (включая техническую инвентаризацию), официальная статистическая информация сформирована на основе данных органов местного самоуправления не по полному кругу собственников жилищного фонда. Площади жилищного фонда оборудованные благоустройством представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Оборудование жилищного фонда коммунальными услугами

Вид коммунальных услуг	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>
Водопровод	22267,25
Канализация	21896,85
Центральное отопление	22108,45
Газоснабжение	3988,6
Лифты	15935,39
Горячее водоснабжение	21304,55
Напольные электроплиты	16780,95

Одной из основных причин неудовлетворительных жилищных условий является необходимость своевременного капитального ремонта. Техническая

отсталость способствует быстрому нарастанию физического износа и моральному старению, ухудшая потребительские свойства жилища. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в целом по г. Красноярску по состоянию на 1 января 2016 года составляет 3,1 % (по России – 2,5%). Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда от общей площади всего жилищного фонда представлен в таблице 9.

Таблица 9 - Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда от общей площади всего жилищного фонда г. Красноярска

	2005	2010	2012	2013	2014	2015
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	3,9	5,0	4,7	3,7	3,1	3,1
Ветхий жилищный фонд	3,7	4,3	4,0	3,0	2,4	2,5
Аварийный жилищный фонд	0,2	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7

Из общего объема жилищного фонда жилищный фонд, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе его эксплуатации до 1 января 2012 года, составляет 0,65%, или 1105 аварийных жилых домов. Наибольший удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, а именно более 15%, – в г. Красноярске и десяти районах Красноярского края: Боготольском, Бирилюсском, Новоселовском, Дзержинском, Ирбейском, Канском, Нижнеингашском, Саянском, Тасеевском, Каратузском [39].

Сегодня в Красноярске ведётся активная работа по переселению жителей из ветхого и аварийного жилья в рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2013 – 2017 годы. По итогам реализации государственной программы планируется: обеспечить долю ввода жилья, соответствующего стандартам экономического класса, – 60%; вовлечь в оборот земельные участки в целях

строительства жилья экономического класса – 285,8 га; в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда муниципальных образований Красноярского края построить (приобрести) жилье общей площадью 234,8 тыс.м<sup>2</sup>; переселить из аварийного жилищного фонда муниципальных образований Красноярского края 15040 человек; предоставить социальные выплаты при уплате кредитов (займов), привлеченных на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома на территории Красноярского края, нарастающим итогом в 2019 году 4037 гражданам предоставить социальные выплаты на улучшение жилищных условий 5504 семьям; высвободить 2153 жилых помещения, пригодное для постоянного проживания, для повторного заселения лицами, проживающими в домах аварийного жилищного фонда, в домах, признанных непригодными для постоянного проживания, и иными гражданами в соответствии с действующим жилищным законодательством [38]. В городе Красноярске с 2008 по 2015 год переселено из ветхих и аварийных жилых домов более 5 тыс. человек.

Данные в соответствии с базой данных государственной статистикой Красноярского края по городу Красноярску представлены на рисунке 11.

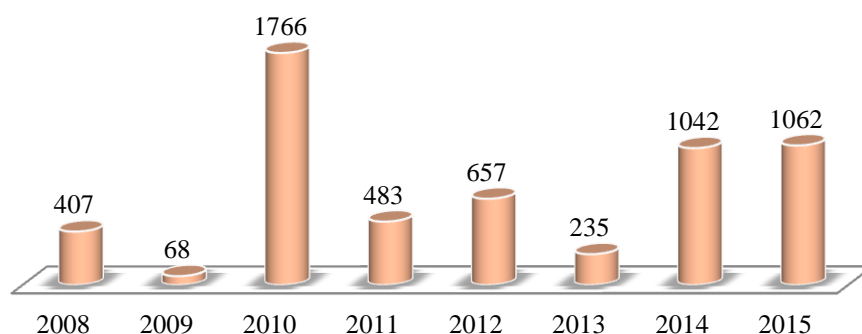


Рисунок 11 - Переселено из ветхих и аварийных жилых домов в городе Красноярске, человек

Несмотря на высокие показатели программы переселения и улучшения жилищных условий населения, этого недостаточно для полного удовлетворения

граждан. На это указывает число семей в г. Красноярске, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по отношению к числу семей уже получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия.



Рисунок 12 – Соотношение числа семей стоявших на учете, нуждающихся в жилье и числа семей уже получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия

Проанализировав динамику изменений показателей представленных на рисунке 12 число семей стоявших на учете и нуждающихся в жилье в тысячи раз больше показателя числа семей уже получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия.

На основании проведенной оценки можно сделать вывод, что за последние десять лет в Красноярске ввод жилых домов вырос в несколько раз. Обусловлено увеличение строящегося жилья в 2015 году несколькими причинами, основные из которых это: приход на Красноярский рынок недвижимости столичных игроков, развертывание масштабных государственных программ по обеспечения населению жилья, например программа ипотека «молодая семья», программа доступное жилье, социальная

и военная ипотека, рост доходов населения. Основным фактором роста объемов жилищного строительства явилось развитие банковского кредитования в целях приобретения жилья. Этому явлению способствовало повышение уровня жизни населения, увеличение средней заработной платы, развитие института кредитования в стране, ставшее возможным после снижения инфляции до 7,3% в год. В марте 2015 г. была принята федеральная программа субсидирования ипотеки, ставшая одной из антикризисных мер, направленная на поддержку строительной отрасли. Принятая субсидированная ставка 12% была ниже ключевой ставки ЦБ РФ на 2%.

Несмотря на высокие темпы ввода жилья, жилищный фонд не соответствует потребностям населения. Ежегодно общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, увеличивается, однако изменения носят незначительный характер. Рост средней обеспеченности жильем происходит в основном за счет увеличения доли малоэтажного жилищного строительства, в котором средняя обеспеченность общей площадью достигает 60 м<sup>2</sup> и более.

Стоит отметить увеличение размера ветхого и аварийного жилья, его объем сегодня превышает количество вводимого нового жилищного фонда, поэтому при сложившихся тенденциях необходимо развивать жилищное строительство, эффективно управлять им и своевременно проводить ремонтные работы в целях поддержания имеющегося фонда в нормальном работоспособном состоянии и улучшая его благоустройство.

Сфера управление и развитие объектов жилой недвижимости характеризуется целым рядом взаимосвязанных проблем. Для поиска путей преодоления перечисленных выше проблем требуется применение комплекса инструментов оценки управления и развития, в основе которых лежит система критериев оценки, позволяющая количественно и качественно оценить в дальнейшем результативность данной оценки жилищного фонда и наметить направления повышения его эффективности.



## *2. Оценка состояния отдельных объектов жилой недвижимости в г. Красноярске*

При оценке управления и развития объектов жилой недвижимости первоначально необходимо произвести оценку отдельного объекта недвижимости. Это в первую очередь необходимо для дальнейшего определения набора услуг по управлению объектом жилой недвижимости. Компания регулярно должна изучать объект, с которым работает и проблемы данного объекта, после чего формируется комплекс услуг, который позволит решить их наилучшим образом.

Показатели, которые необходимы для оценки отдельного здания, представлены в таблице 6. Данные показатели, как правило, указывают на техническую составляющую жилого дома. Такая оценка необходима уже при первичной инспекции объекта, подлежащего эксплуатации. Для дальнейшего управления и развития объекта необходимо определить профилактические меры, которые увеличат надежность объекта в эксплуатации, так как техническое совершенство объекта означает, в первую очередь, что жильцы будут удовлетворены работой управляющей организации во всех отношениях.

Стоит отметить, что обеспечение полноценной эксплуатации объектов недвижимости в течение всего нормативного срока службы достигается за счет соблюдения технических норм и правил, оценки состояния такого объекта и четкого представления об условиях эксплуатации.

На сегодняшний день у каждого объекта недвижимости должен быть личный документ - технический паспорт. Данный документ объединяет сведения, касающиеся эксплуатации и обслуживания, также выполняет функции информационной системы. Все необходимые для ухода за объектом и его обслуживания документы входят в техпаспорт здания в качестве приложений. В техпаспорте фиксируется также история ремонта объекта, что поможет при проектировании нового ремонта и дальнейшего развития объекта. Это в свою очередь создает необходимые условия для согласования интересов

всех сторон, задействованных в управление и развитие объекта жилой недвижимости.

Кроме оценки объекта жилой недвижимости также можно провести оценку управляющей организации. Такие данные тоже не маловажны для эффективности управления, так как такие организации являются центральным звеном в управление жилой недвижимостью и во взаимодействии между государственными органами власти и собственниками и (или) пользователями жилого помещения.

Оценка объектов жилой недвижимости и управляющих организаций города Красноярска, как уже говорилось ранее, возможна на основании данных представленных сайтом Государственной корпорации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства «Реформа ЖКХ». На сайте данной корпорации есть сведения по каждому жилому дому Российской Федерации, а также рейтинг управляющих организаций города.

В список города Красноярска по данным сайта «Реформа ЖКХ» зарегистрировано 6710 ед. жилых домов, общей площадью 2976568800 м<sup>2</sup>. Дом самой поздней постройки был введен в 1828 году. Все дома находятся на балансе управляющих организаций, которых на начало 2017 года в городе Красноярске зарегистрировано – 459, из них 248 ТСЖ и 9 ЖСК.

В рамках исследования были выбраны типовые объекты управляемые разными управляющими организациями и введенные в разные годы. Оценка отдельных объектов жилой недвижимости проводилась в каждом районе города, на основании данных представленных на сайте «Реформа ЖКХ» по заявленным в таблице 6 показателям, результат оценки представлен в Приложении А (табл. 1-7).

Основной задачей такой оценки является выявление проблем и недостатков объекта в ходе управления и развития. Проведенная оценка позволила выявить общие проблемы объектов жилой недвижимости. К ним можно отнести:

1. Затраты на эксплуатацию объектов наиболее ранней постройки требуют больших вложений чем объекты поздней постройки, это обосновано в первую очередь износом и отсутствием своевременного ремонта таких объектов.

2. Управляющие организации на балансе, у которых числится мало объектов жилой недвижимости затрачивают больше денежных средств на их содержание, это связано чаще всего с тем, что поток денежных средств от собственников гораздо ниже, чем у компаний, на балансе которых объектов жилой недвижимости много, такой компанией в г. Красноярске является ООО ГУК «Жилфонд».

3. Уровень технического состояния и благоустройства объектов жилой недвижимости, которые обслуживаются ТСЖ выше, чем у объектов, которые находятся на балансе УК.

Применение данного инструмента оценки наиболее результативно в случае оценки конкретного объекта жилой недвижимости.

### *3. Оценка удовлетворенности граждан своими жилищными условиями в г. Красноярске*

Одной из важнейших составляющих человеческой жизни является проживание в удовлетворительных жилищных условиях. Жилищные условия и качество предоставляемых услуг в этой сфере представляют собой важный фактор качества жизни населения города, региона, страны. Согласно результатам исследования уровня жизни более трети населения России проживают в квартирах и домах, где на одного человека приходится меньше одной комнаты и 30 квадратных метров от общей площади жилья, а около 5 % россиян имеют очень плохие жилищные условия. Эта проблема характерна для многих регионов и городов России, в том числе для Красноярского края и г. Красноярска.

В рамках данной работы оценка удовлетворенности населения, их предпочтений и пожеланий по управлению жильем, в котором они проживают, а также качества предоставляемых услуг управляющими организациями

выполнена в ходе анализа данных анкетного опроса, который был разработан и проведен автором. Данный метод является одним из основополагающих технических средств, при проведении любого исследования. Разработанная анкета представлена в приложение Б.

В ходе исследования было опрошено 370 респондентов – жителей г. Красноярска разных социальных и возрастных категорий. Значительная часть опрошенных 44,3 % находятся в возрасте 20-25 лет, 26,7% в возрасте 26-35 лет, 17,6% в возрасте 36-45 лет , 7,6% в возрасте 46-60 лет и самая незначительная часть 3,8% находятся в возрасте от 61 и более лет.

Жилищные условия и предпочтения по способу управления анкетированных таковы:

1. 65% - нуждаются в улучшении жилищных условий. И всего 35% не нуждаются в приобретении нового жилья (рисунок 13А).
2. Максимальное количество респондентов – 64%, планируют изменить свои жилищные условия в течение 5 лет (рисунок 13Б).

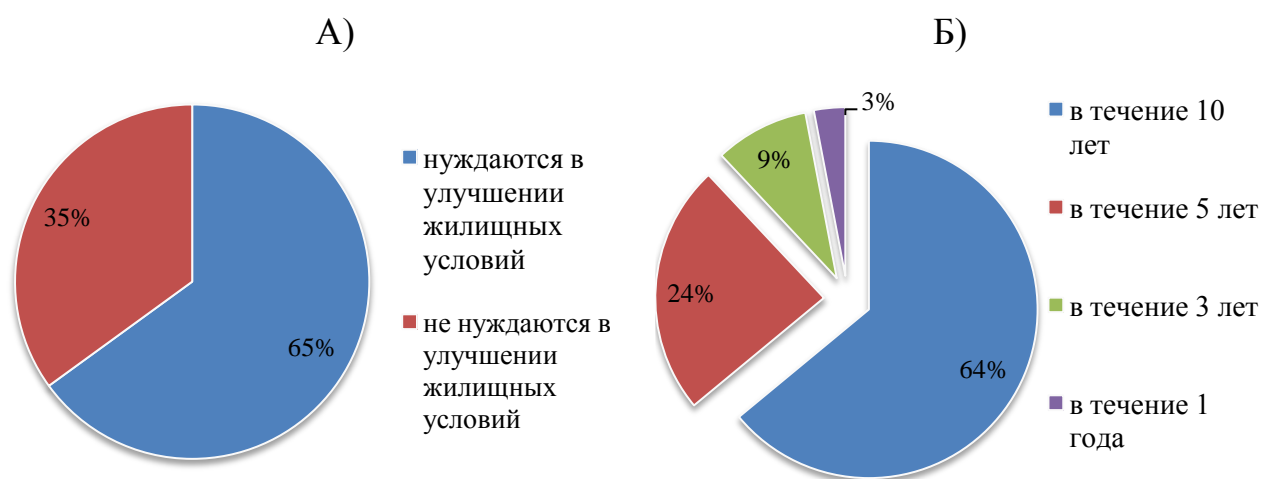


Рисунок 13 - Распределение респондентов по вопросу удовлетворенности своими жилищными условиями (А) и срока улучшения их (Б).

3. Большинство респондентов не принимали участия в выборе способа управления, процент от общего количества не принимавших участие составил 67% (рисунок 14).



Рисунок 14 - Распределение респондентов по вопросу выбора способа управления жилым домом

4. Более 18% респондентов не знают названия управляющей организации, обслуживающей их дом.

5. 55% респондентов проживают в домах, форма управления которым является управляющая компания (рисунок 15).

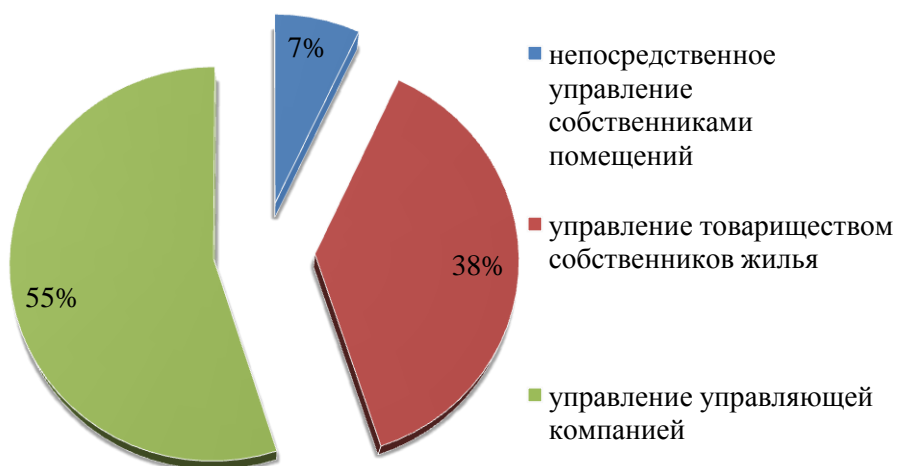


Рисунок 15 - Распределение респондентов по вопросу способа управления жилым домом, в котором они проживают

6. Большую часть опрошенных респондентов (63%) устраивает способ управления дома, в котором они проживают, но так же есть процент людей,

которых способ управления не устраивает, таких 30% опрошенных (рисунок 16).

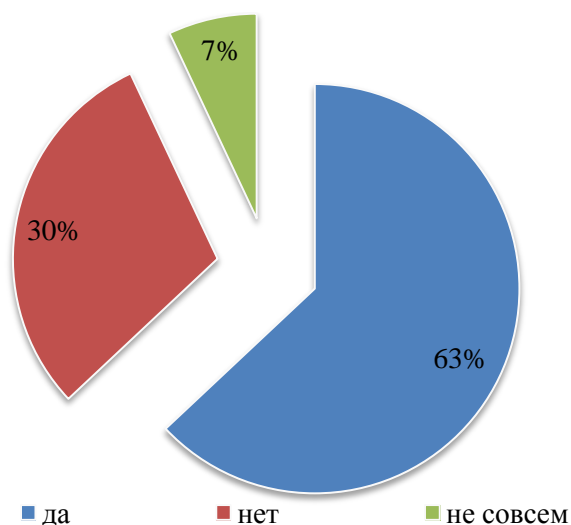


Рисунок 16 - Распределение респондентов по вопросу удовлетворенности способом управления домов, в которых они проживают

7. На диаграмме, представленной, на рисунке 17 видно, что большую часть респондентов устраивает качество предоставляемых услуг. Респонденты, которых не устраивает качество, а таких 14%, в основном жалуются на повышенные сборы на ремонт, также на эффективность уборки в подъезде.

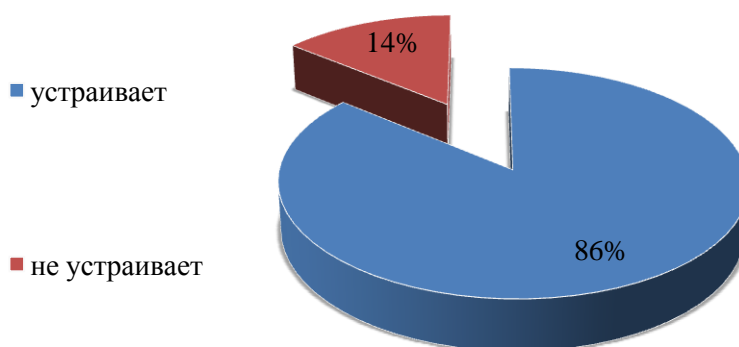


Рисунок 17 - Распределение респондентов по вопросу качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг



8. Всего 4% опрошенных полностью не устраивает стоимость жилищно-коммунальных услуг и 4% могли бы платить больше (рисунок 18).

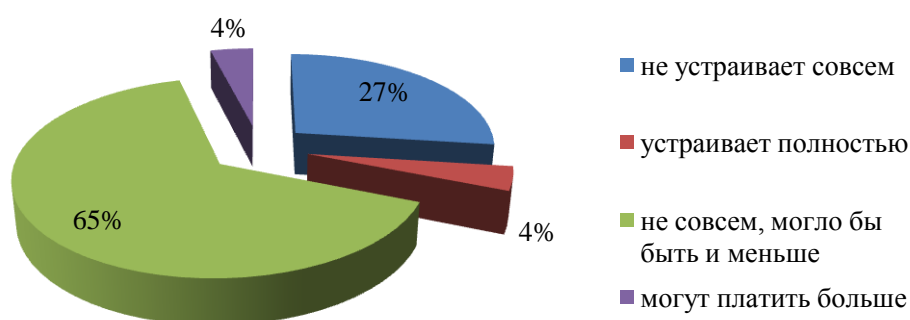


Рисунок 18- Распределение респондентов по вопросу оплаты жилищно-коммунальных услуг

9. Капитальный ремонт домов, в которых проживают респонденты, проводился только у 22%, текущий в свою очередь проводился у 45% опрошенных, так же не стоит забывать, что большинство респондентов проживают в достаточно новых домах, где ремонт не требуется (рисунок 19).

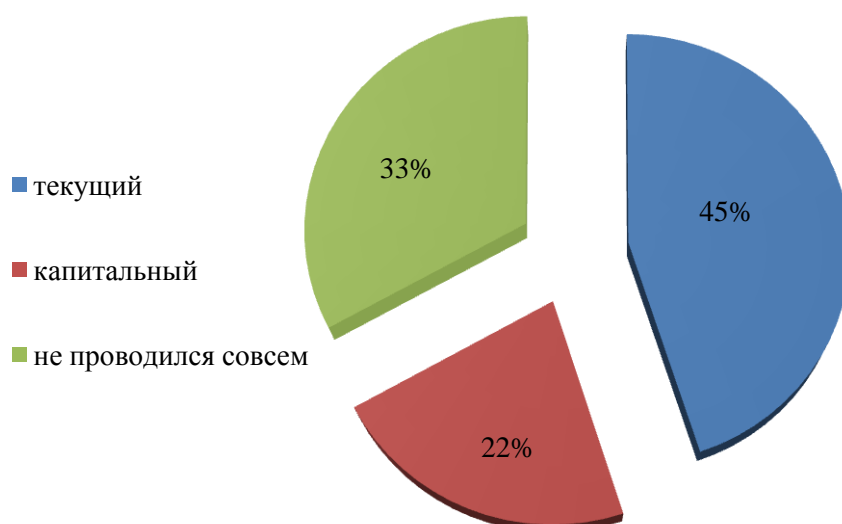


Рисунок 19 - Распределение респондентов по вопросу проведения ремонта в жилых домах, в которых они проживают

10. Большинство опрошенных респондентов оценили эффективность работы управляющей организации на 4 балла из 5, обосновав это тем, что у каждого способа управления есть свои недостатки (рисунок 20).

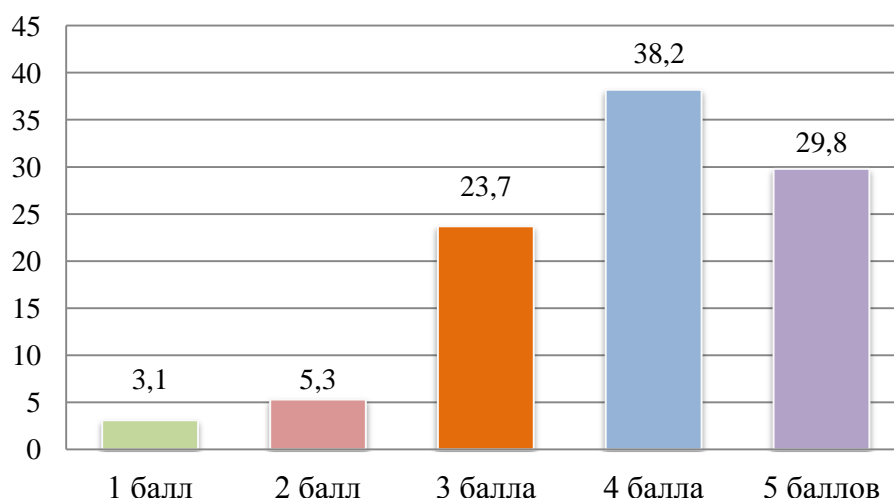


Рисунок 20 - Распределение респондентов по вопросу оценки эффективности работы управляющих организаций

На основании проведенного опроса выявлено, что наиболее эффективным методом управления опрошенное население считают управление управляющей компанией, при этом отмечают, что минусы есть везде и основным наиболее волнующим минусом данного способа управления является цена. Но судя по графику эффективности работы управляющих организаций однозначно можно сказать, что большинство респондентов, все устраивает в обслуживании и ничего поменять они не хотели бы. В заключение анализа опроса хотелось бы отметить, что количественные исследования, в основном направлены на изучение общественного мнения, которое часто бывает непредсказуемым. Именно поэтому, практически каждый проект становится по-настоящему сложным, но и творческим, поскольку требует нестандартных решений, как на стадии разработки анкеты, так и при проведении анализа собранных данных.

### **3.2 Разработка стратегических направлений по управлению и развитию объектов жилой недвижимости города Красноярск**

В ходе исследования выявлено, что наличие возможности управления и развития объектов жилой недвижимости – это важный показатель повышения обеспеченности граждан жильем отвечающим потребностям и условиям проживания предъявляемых собственниками, кроме того развитие объектов жилой недвижимости является предпосылкой социальной и экономической стабильности государства. Отсюда необходимость оценки управления и развития объектов жилой недвижимости и на основании проведенной оценки разработки направлений по улучшению управления и развития и быстрого принятия решения по возникшим проблемам, тормозящим такое развитие.

При разработке стратегических направлений по использованию данного инструментария необходимо руководствоваться следующими принципами:

- осуществление управления и развития объектов жилой недвижимости, их оценка и формирование дальнейшей стратегии развития должны проводиться исходя из приоритетности социальных ориентиров;
- опорной точкой при формировании системы комплексного регулирования должна являться оценка управления и развития объектов жилой недвижимости и её детальный анализ;
- ориентация на население: необходимо максимально учитывать потребности жильцов, всесторонне изучать состояние и динамику потребительского спроса, использовать полученную информацию в процессе разработки и принятия решений;
- непрерывность, систематический, всесторонний учет информации о состоянии жилищной сферы.

Для практической реализации предложенного инструментария необходимо разработать направления по его использованию с учетом прогнозов и планов социально-экономического развития Красноярского края и г. Красноярск.

Цель управления и развития объектов жилой недвижимости определяет основные стратегические приоритеты развития объектов жилой недвижимости на территории г. Красноярска. Стратегические приоритеты обозначают главные направления деятельности и формируют точки роста экономики региона в целом. Степень достижения стратегической цели и реализации каждого приоритета характеризуется системой целевых индикаторов. Стратегические цели и приоритеты развития объектов жилой недвижимости представлены на рисунке 21.

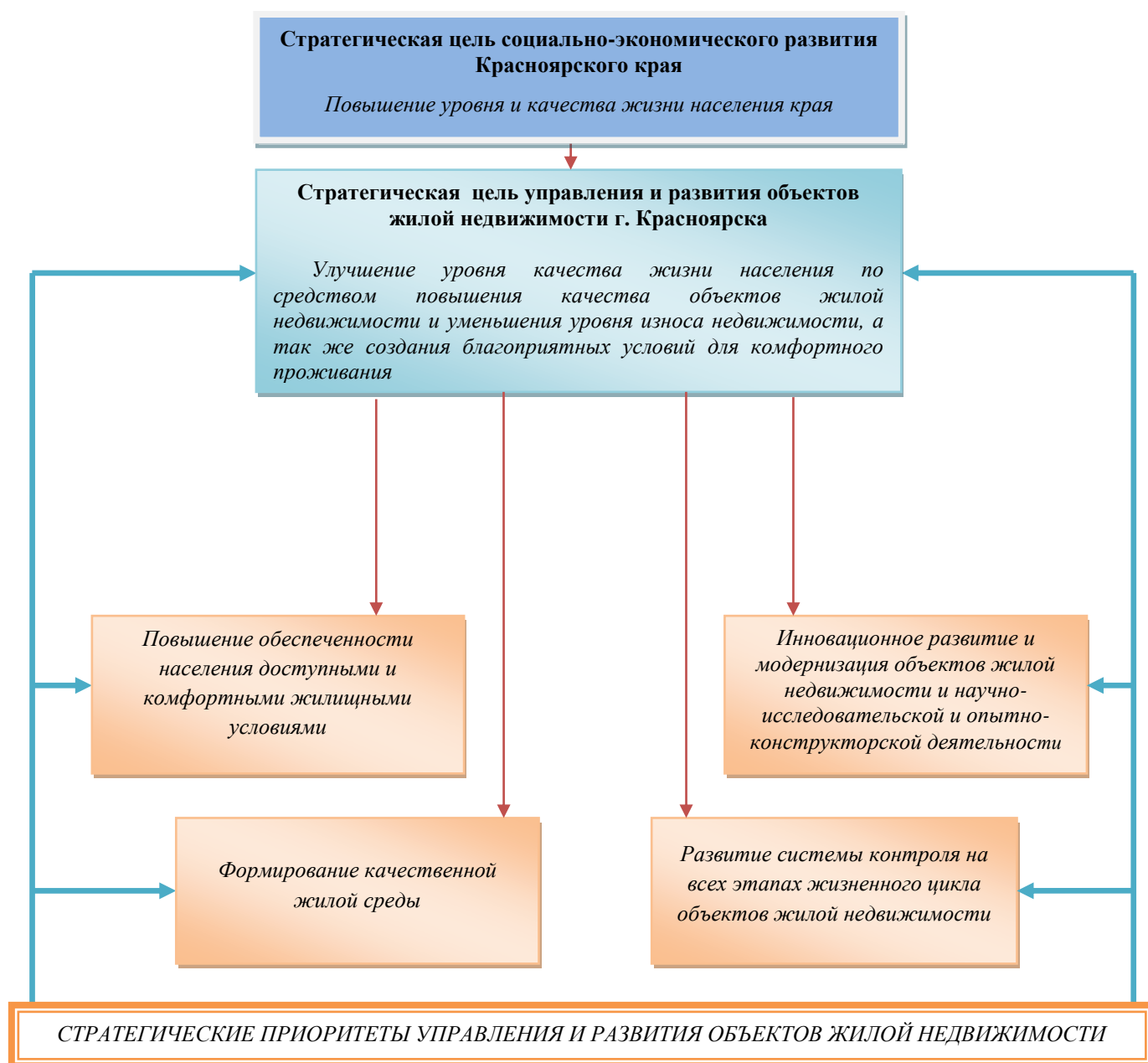


Рисунок 21 – Стратегические цели и приоритеты управления и развития объектов жилой недвижимости (составлено автором)

*Стратегический приоритет 1. Повышение обеспеченности населения доступными и комфортными жилищными условиями*

Жилищные условия в значительной степени определяют качество жизни населения региона, формируют динамику демографических процессов, определяют межрегиональную конкурентоспособность территории в привлечении и закреплении высококвалифицированных трудовых ресурсов, влияют на экономическую активность населения и производительность труда.

Адекватность и доступность жилья являются важнейшими факторами управления и развития объектов жилой недвижимости, а также социально-экономического развития территории. Основными индикаторами, характеризующими адекватность и доступность жилья, являются обеспеченность населения жильем и доступность жилья на рынке. По данным проведенной оценки данный показатель не соответствует существующим требованиям, несмотря на рост жилищной обеспеченности населения Красноярского края, уровень показателя которого в 2015 году составил 23,5 м<sup>2</sup> в среднем на одного жителя, но ниже за данный год среднероссийского значения (23,8 м<sup>2</sup>) и меньше среднего показателя по Сибирскому федеральному округу (24,0 м<sup>2</sup>). В соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2020 года показатель жилищной обеспеченности должен составлять 28 - 30 м<sup>2</sup> на одного жителя.

В свою очередь важно отметить тот факт, что с каждым годом миграционный и естественный прирост возрастает, тем самым появляется все большая необходимость в увеличении ввода квадратных метров жилья. Для этого необходимо обеспечить ввод жилья за рассматриваемый период с учетом прогноза численности постоянного населения города Красноярска и частичного выбытия ветхого, аварийного и неблагоустроенного жилищного фонда.

## *Стратегический приоритет 2. Формирование качественной жилой среды.*

Реализация стратегической цели создания качественной и благоприятной среды проживания населения основывается в основном на потребностях населения в безопасном и комфортном проживании. Повышение уровня благосостояния населения привело к росту требований потребителей к качеству жилья и это являются определяющими факторами успешности развития объектов жилой недвижимости. Кроме того организации, занимающиеся управлением, отдают свои предпочтения домам, где в ближайшее время не требуется дорогостоящий капитальный ремонт, и дом отвечает требованиям безопасности и условиям для комфортного проживания. Комфортное проживание в свою очередь складывается не только из таких показателей как безопасность, удовлетворяющее требованиям техническое состояние объекта, но и должно отвечать требованиям эффективного управления объекта жилой недвижимости, так как объекты жилой недвижимости представляю собой сложную систему с множеством участников управления.

## *Стратегический приоритет 3. Инновационное развитие и модернизация объектов жилой недвижимости, научно-исследовательской и опытно-конструкторской деятельности.*

Инновационное развитие объектов жилой недвижимости является важнейшим фактором повышения эффективности всего строительного производства, обеспечения конкурентоспособности строительных организаций на региональном и межрегиональном рынках строительной продукции, снижения себестоимости и повышения доступности жилья.

Основой инновационного развития объектов жилой недвижимости является инновационное и технологическое развитие строительной отрасли в целом, которое позволяет снизить материалоемкость, энергоемкость и себестоимость строительства объектов жилой недвижимости. Регулярно появляются инновации, которые способствуют снижению стоимости строительства и эксплуатации жилья, повышению качества, а также

сокращению сроков строительства, что наиболее актуально, учитывая климатические условия Красноярского края.

Кроме того важно отметить, что для обеспечения развития объектов жилой недвижимости так же необходимо развитие научно-исследовательской и опытно-конструкторской деятельности в области строительства и производства строительных материалов. Жилищное строительство, архитектурно - проектные решения и строительные технологии должны подчиняться градостроительному проектированию, которое определяет пространственную организацию любой территориальной структуры.

*Стратегический приоритет 4. Развитие системы контроля на всех этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости.*

Объекты жилой недвижимости являются сложной системой, для развития которой необходимо эффективно ей управлять. Управлять данными объектами необходимо по всему их жизненному циклу, начиная со строительства объекта и заканчивая его эксплуатацией. Эффективного управления можно добиться только в том случае если взаимоотношения между всеми участниками управления будут соответствовать законодательным и социальным нормам, так же в случае возникновения проблем управления оперативное их решение.

Стратегические приоритеты в целом входят в систему, соединяющую между собой влияние внутренней и внешней среды на управление и развитие объектов жилой недвижимости, определение миссии и целей. Данная система позволяет разработать стратегию развития объектов жилой недвижимости, реализация которой обеспечивает эффективное функционирование в долгосрочной перспективе, а так же быструю адаптацию к изменяющимся условиям внешней среды.

Стратегические направления представляют собой компонент стратегии, который раскрывает пути достижения стратегической цели управления и развития объектов жилой недвижимости. На основании представленных направлений была разработана стратегии развития объектов жилой недвижимости в г. Красноярске.



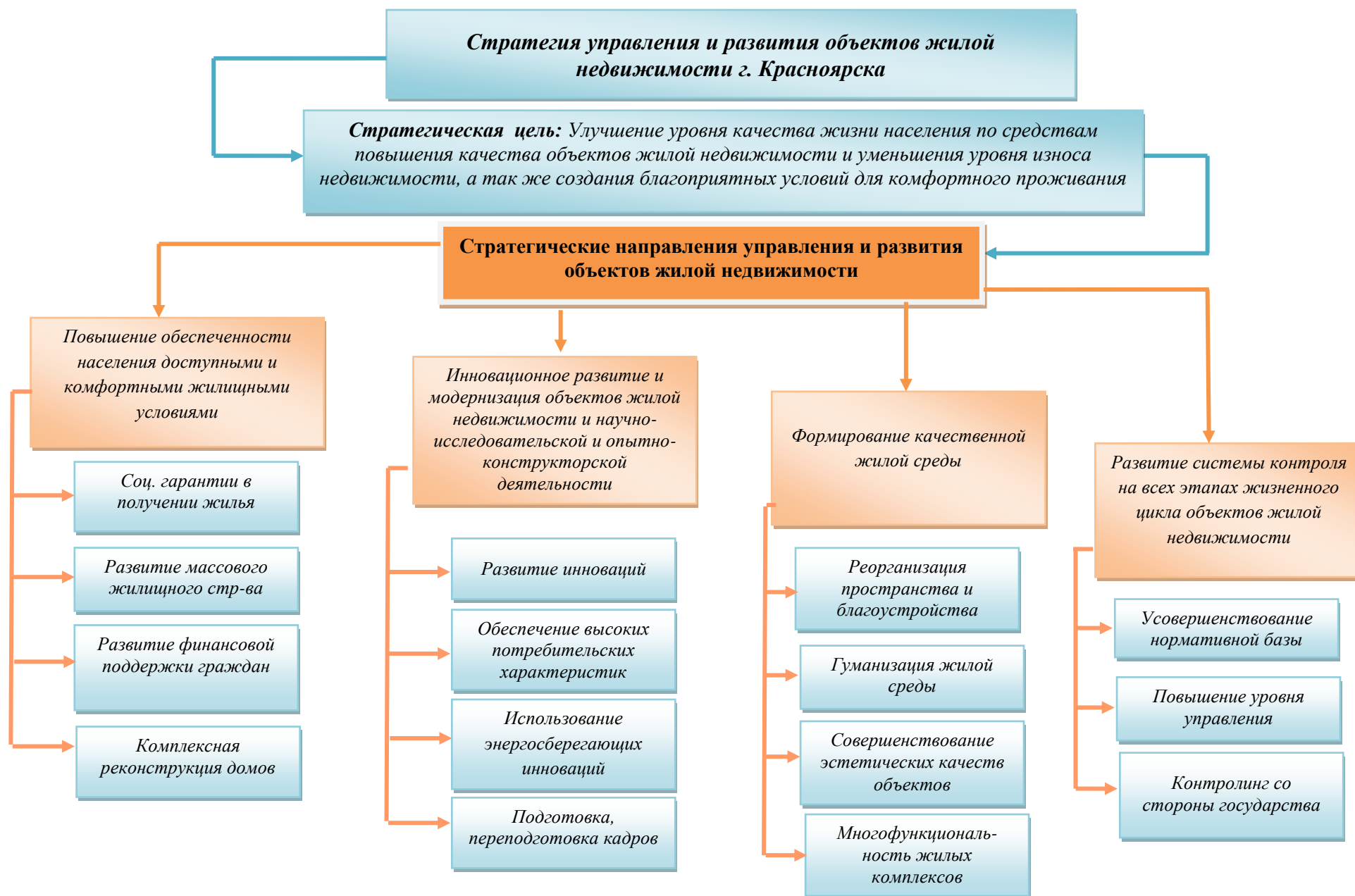


Рисунок 22 – Схема программы стратегии управления и развития объектов жилой недвижимости в г. Красноярске

Стратегия управления и развития объектов жилой недвижимости представляет собой управленческий инструмент, позволяющий, в определенной степени, решить выявленные проблемы и обеспечить устойчивое функционирование объектов жилой недвижимости на современном техническом и технологическом уровне.

По каждому из представленных на рисунке 22 стратегических направлений были разработаны основные задачи, необходимые для реализации каждого из этих направлений. Основные задачи и функции реализации представлены в табл. 10.

Таблица 10 - Основные задачи и функции реализации стратегии управления и развития объектов жилой недвижимости

Стратегическое направление	Задача стратегического направления	Реализация задачи стратегического направления
1. Повышение обеспеченности населения доступными и комфортными жилищными условиями	Социальные гарантии в получении жилья	Данная задача предусматривает реализацию уже существующих жилищных программ таких как «Жилище», «Молодая семья – доступное жилье», «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» и др.
	Развитие массового жилищного строительства	Достижение цели обеспечения населения комфортным и доступным жильем возможно только на основе высоких темпов роста жилищного строительства и реализации крупных проектов комплексной застройки территорий. Стратегическим направлением развития массового жилищного строительства является увеличение доли жилья самого востребованного сегмента жилищного строительства жилья эконом-класса.
	Развитие финансовой поддержки граждан	Оценка потребности в жилье в Красноярске и спроса на рынке жилья показала значительный разрыв между реальной платежеспособностью населения на рынке и нуждаемостью в улучшении жилищных условий. Повышение платежеспособности населения является важнейшим условием

Продолжение таблицы 10

Стратегическое направление	Задача стратегического направления	Реализация задачи стратегического направления
		обеспечения доступности жилья и развития рынка жилья в регионе.
		С целью стимулирования устойчивого роста спроса в жилищном строительстве необходимо развивать систему финансовой поддержки граждан и их платежеспособности на рынке жилья. Основные механизмы финансовой поддержки населения на рынке жилья должны быть предусмотрены программами развития жилищного строительства.
	Комплексная реконструкция домов	Улучшение качества жилой среды, повышение комфортности жилья должно обеспечиваться не только за счет нового строительства, но и за счет комплексной реконструкции жилых домов первых массовых серий. Реализация программы реконструкции жилья должна осуществляться на условиях софинансирования, с привлечением средств местных и областного бюджетов, граждан, инвесторов, а также средств государственной корпорации Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.
2. Инновационное развитие и модернизация объектов жилой недвижимости и научно-исследовательской и опытно-конструкторской деятельности	Развитие инноваций	Инновационное развитие строительной отрасли позволяет снизить материалоемкость, энергоемкость и себестоимость строительства объектов жилой недвижимости. Регулярно появляются инновации, которые способствуют снижению стоимости строительства и эксплуатации жилья, а также сокращению сроков строительства, что наиболее актуально, учитывая климатические условия Красноярского края.
	Обеспечение высоких потребительских характеристик	Данная задача предусматривает обеспечение высоких потребительских характеристик зданий и сооружений, их надежности, безопасности, комфортности, энергоэффективности, эксплуатационной

Продолжение таблицы 10

Стратегическое направление	Задача стратегического направления	Реализация задачи стратегического направления
		экономичности на основе применения современных систем автоматизации работы инженерных систем зданий.
	Использование энергосберегающих инноваций	Инновационные интеллектуальные системы жизнеобеспечения с использованием нетрадиционных источников энергии реализованы в ряде пилотных объектов, в том числе и в Красноярском крае. К 2020 году эти технологии должны получить массовый характер и стать одной из главных составляющих энергоэффективности строительной продукции.
	Подготовка, переподготовка кадров	Задачи наращивания объемов строительства, основанного на новых технологиях, требуют подготовки высококвалифицированных кадров, соответствующих требованиям бизнеса. Это требует развития и совершенствования всех уровней профессионального образования и системы профессиональной переподготовки и повышения квалификации кадров, поддержку учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования с целью повышения качества подготовки кадров строительного профиля, укрепление связи образовательных учреждений с бизнесом, осуществляющим инвестиционные проекты, в том числе в сфере жилищного и инфраструктурного строительства.
	Реорганизация пространства и благоустройства	Увеличение территории общественных пространств и зоны отдыха с разнообразными функциями за счет разработки новой модели жилых микрорайонов
	Гуманизация жилой среды	Повышение степени комфорта жилой среды осуществляется за счет изменения масштаба застройки.

Продолжение таблицы 10

Стратегическое направление	Задача стратегического направления	Реализация задачи стратегического направления
3. Формирование качественной жилой среды		Реализация данной задачи на сегодняшний день занимает одно из первых мест в развитие объектов жилой недвижимости, так как несет в себе основу комфортного проживания населения.
	Совершенствование эстетических качеств объектов	Также внедрение решений, придающих индивидуальность каждому кварталу и дому микрорайона. Необычное решение торцов зданий придаст особенный характер микрорайону и поможет в ориентировании.
	Многофункциональность жилых комплексов	В связи со специфическими природно-климатическими условиями перемещение между отметками зачастую затруднено, необходимо создавать многофункциональные жилые комплексы, которые бы обеспечивали жильцов всем необходимым и минимизировали необходимость миграций.
4. Развитие системы контроля на всех этапах жизненного цикла объектов жилой недвижимости	Усовершенствование нормативной базы	Усовершенствование нормативной базы позволит решить вопросы управления объектами жилой недвижимости, так как существует острая необходимость создания новых прозрачных законов, постановлений, правил, инструкций и положений регламентирующих функционирование объектов жилой недвижимости.
	Повышение уровня управления	Реализация данной задачи позволит избежать возникающих проблем между участниками управления и (или) оперативно решать их. Сегодня от взаимоотношений между участниками управления зависит техническое и экономическое содержание объекта. Тем самым реализация данной задачи влечет за собой улучшение уровня технического состояния объектов и снижение уровня износа всего жилого фонда города.

Окончание таблицы 10

Стратегическое направление	Задача стратегического направления	Реализация задачи стратегического направления
	Контролинг со стороны государства	Реализация данной задачи необходима на всех этапах жизненного цикла объекта, повышение уровня контроля со стороны государственных органов власти позволит сократить быстрое изнашивание объектов жилой недвижимости, аварийное состояние объектов и небезопасное пребывание в данных объектах. Регулирование работы управляющих организаций и решения возникающих проблем в интересах государства и непосредственно собственников объектов жилой недвижимости в полной мере позволит развивать объекты жилой недвижимости без нанесения, какого либо ущерба.

Реализации комплекса стратегических направлений, предусмотренных Стратегией (рис. 22 и табл. 10), обеспечит приоритетные направления управления и развития объектов жилой недвижимости, которые соответствуют стратегическим целям управления и обеспечивают их дальнейшее устойчивое развитие и повышение качества жизни населения г. Красноярска.

Реализация данных стратегических направлений в г. Красноярске позволит улучшить уровень жизни населения по средствам повышения качества объектов жилой недвижимости и уменьшения уровня износа недвижимости. Также повысит привлекательность территории для потенциальных инвесторов и обеспечит приток инвестиций, а это в свою очередь приведет к улучшению экономического состояния краевого центра.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные результаты диссертационного исследования позволяют сделать следующие выводы и рекомендации:

1. Уточнены понятия «объекты жилой недвижимости», «управление объектами жилой недвижимости», «развитие объектов жилой недвижимости». На основании проведённого анализа терминов жилой недвижимости, управления жилищным фондом и управления в целом, а также развития жилой недвижимости уточнены понятия «объекты жилой недвижимости», «управления объектами жилой недвижимости» и «развитие объектов жилой недвижимости».

Объекты жилой недвижимости - такими объектами является строение или его часть, предназначенные для проживания людей, законченные строительством и принятые в установленном законом порядке в эксплуатацию, связанные с земельным участком, имеющим границы, подлежащие кадастровому и техническому учету (инвентаризации), включающие жилые помещения, непосредственно удовлетворяющие жилищные потребности людей.

Управление объектами жилой недвижимости - представляет собой совокупность действий осуществляемых определённым субъектом, необходимых для обеспечения сохранности и нормального технического и безопасного состояния строения или его части, предназначенного для проживания людей, а так же деятельность, направленная на достижение целей, сформулированных собственником недвижимости.

Развитие объектов жилой недвижимости - это преобразование объектов жилой недвижимости в межотраслевой градостроительный кластер, развитие которого заключается в улучшение уровня качества жизни населения по средствам повышения качества объектов жилой недвижимости и уменьшения уровня износа недвижимости, а так же создания благоприятных условий для



комфортного проживания и повышения сопричастности каждого гражданина к управлению и развитию жилой среды.

2. Изучены и систематизированы существующие инструменты оценки управления и развития, на основе анализа достоинств и недостатков которых определены направления к разработке инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости. Обоснована целесообразность оценки на основании комплекса инструментов, основанных на расчете показателей характеризующих состояние всего жилого фонда, отдельных объектов и удовлетворенности граждан своими жилищными условиями. Такая методика представляет большую практическую ценность, так как позволяет легко сравнить состояние данных показателей по регионам и муниципальным образованиям и выявить проблемы и недостатки, а в дальнейшем и пути их решения.

3. Для целей диссертационного исследования набор показателей, предложенных в существующих методиках оценки, был уточнен, дополнен и систематизирован. Система показателей была дополнена такими показателями как: расчет показателей состояния и движения жилого фонда, ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования, число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения, общая площадь жилищного фонда, доля ветхого и аварийного фонда в общей площади жилого фонда, доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилищного фонда показывающие на состояние жилого фонда. Все показатели были приведены к сопоставимому виду, что позволит проводить сравнение по регионам с разным социально-экономическим положением.

4. В результате разработки инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости проведена оценка, состоящая из трех блоков. В авторской методике предложено проводить оценку показателей состояния жилищного фонда, оценку показателей состояния отдельных объектов жилой недвижимости в анализируемый период, а также оценку

удовлетворенности граждан своими жилищными условиями. На основе результатов оценки, появляется возможность выявить проблемы и недостатки и спрогнозировать дальнейшее развитие.

5. На примере города Красноярска показана возможность практического применения разработанного инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости на всех уровнях управления. Апробация разработанного инструментария оценки позволила определить источники информации и методы расчета показателей и сформировать общие стратегические направления по управлению и развитию объектов жилой недвижимости.

6. Разработаны стратегические направления управления и развития объектов жилой недвижимости, которые представляют собой управленческий инструмент, позволяющий, в определенной степени, решить выявленные проблемы и обеспечить устойчивое функционирование объектов жилой недвижимости на современном техническом и технологическом уровне. Реализация данных стратегических направлений в г. Красноярске позволит улучшить уровень жизни населения по средствам повышения качества объектов жилой недвижимости и уменьшения уровня износа недвижимости. Также повысит привлекательность территории для потенциальных инвесторов и обеспечит приток инвестиций, а это в свою очередь

Разработанный инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости может быть внедрен в деятельность органов исполнительной власти, управляющих организаций, а также им может пользоваться и население, т.к они в первую очередь заинтересованы в улучшении результатов управления и развития объектов жилой недвижимости и повышения качества жилищных условий.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Шлотгауэр М.А. О правовом регулировании оборота жилой недвижимости за рубежом // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2007. – № 4 (13). – С 87-92.
2. Шеремет А.Д. Методика финансового анализа / А.Д. Шеремет, Е.В. Негашев. – М.: ИНФРА–М, 2000. – 208 с.
3. Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА–М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей «ИНФРА–М») // СПС КонсультантПлюс
7. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения: Дис.канд.экон.наук/ Л. А. Манухина. – Москва, 2014.–145с.
8. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы – М.: ИНФРА–М, 2001.–256с.
9. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище [Текст]: Монография/Т.Ю. Овсянникова.– Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит.ун-та, 2005.–379с.
10. Бирюков А. П. Проектное управление развитием и эксплуатацией городского жилищного фонда: Автореф. дис. докт. экон. наук/ А. П. Бирюков. – М., 2008.–30с.
11. Ездакова Е.М. Формирование эффективной стратегии реконструкции жилищного фонда мегаполиса с обоснованием инвестиционного

обеспечения (на примере Санкт-Петербурга): Дис. канд. экон. наук/ Е.М. Ездакова. – Санкт-Петербург, 2006.–161с

12. Минеев И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: автореферат дис. канд. экон. наук / Минеева И.В., Пенза, 2007.- 23 с.

13. Кобелева С.А. Экспертиза и управление недвижимостью (дипломное проектирование): учебно-метод. пособие для вузов [Текст] /С.А. Кобелева. – Орел: Изд-во Орел ГТУ, 2010. – 79 с.

14. Максимов С. Н., Управление Недвижимостью [Текст] / С.Н.Максимов, И.А. Бузова, Н.В. Васильев. – М.: Изд-во «Дело АНХ», 2008. – 432 с.

15. Федотова М. А. Девелопмент в недвижимости [Текст] / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина. – М.: Кнорус, 2010. – 264 с.

16. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – СПб: Петер, 2004.– 386 с.

17. Алиева Ж.М. автореферат «Методические основы повышения эффективности управления жилищным фондом на современном этапе хозяйствования: автореферат дис. кандидата экономических наук - Махачкала, 2011. - 27 с.

18. Иванов Д.В. Экономические проблемы информационного обеспечения управления недвижимостью» автореферат дис. кандидата экономических наук: Санкт-Петербург, 1999. - 17 с.

19. Дубнюк Е. Н. Модель управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления»: автореферат Дис. ... канд.экон.наук/ Дубнюк Е.Н. Пенза, 2013. - 25 с.

20. Сеферян Л.А. Комплексное управление жилищным фондом крупного города в условиях устойчивого развития на материалах г. Ростова-на-Дону: автореферат дис. кандидата экономических наук/ Ростов-на-Дону, 2014. - 9 с.

21. Ожегов С. И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь под ред. С. И. Ожегова и Н.Ю.Шведовой, М., Азъ, 1992.
22. Современный толковый словарь. 75465 словарных статей. Изд. «Большая Советская Энциклопедия». – М., ОРС Палек, 1998.
23. Национальная энциклопедическая служба России / [Электронный ресурс]: Национальная психологическая энциклопедия – Режим доступа: <http://vocabulary.ru/termin/razvitie.html>.
24. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
25. Шарапова А.В., Авилова И.П., Товстий В.П. / [Электронный ресурс] : Девелопмент как инструмент и форма развития рынка недвижимости – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21403022>.
26. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) - организация, управление, финансирование. - 256 с.
27. Смирнов В. Г. Концепция сбалансированного управления жилищным фондом как социально-экономической подсистемой региона: Дис.докт. экон. наук/ В. Г. Смирнов. – Владимир, 2009.–256 с.
28. Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством. /Пол общ. ред. проф. П.Г.Грабового и проф. Л.Н.Чернышева. — М.: «Реадпроект», 2004. – 528с.
29. ООН-ХАБИТАТ// [Электронный ресурс]: Программа ООН по населенным пунктам – Режим доступа: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml>
30. Студенческие файлы// [Электронный ресурс]: Механизм управления – Режим доступа: <http://www.studfiles.ru/preview/6012418/>.
31. Кондратьев В.В. Проектируем корпоративную архитектуру. Навигатор для профессионала. Изд. 2-е дополненное – М.: Эксмо, 2007.
32. Куракова О.А., Саенко И.А. Практика управления, проблемы и пути их решения в сфере жилой недвижимости // Экономика и предпринимательство // Москва, 2016. – 565 с.

33. Ожегов, С. И. Словарь русского языка / Под ред. чл.-корр. АН СССР Н. Ю. Шведовой. – 19-е изд., испр. – М.: Рус. яз., 1987. – 750 с.
34. Боровков И.И. Социально-экономическая эффективность жилищного строительства.–М.: Стройиздат, 1984.–224с.
35. Приказ Росстата от 05.07.2013 N 261 (ред. от 30.01.2014) «Об утверждении методик расчета показателей для оперативной оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
36. Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования. – Автореф. дис. канд. экон. наук/ И.В.Минеева. – Пенза, 2007. – 23с.
37. Боровков И.И. Социально-экономическая эффективность жилищного строительства.–М.: Стройиздат, 1984.–224с.
38. Кушнер М. А. Комплексная методика оценки эффективности проектного управления развитием / Вестник астраханского государственного технического университета. 2011. №2. С. 63-71.
39. Инвестиции в России // [Электронный ресурс]: Стат. сб. Росстат. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/regl/B07\\_56/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/B07_56/Main.htm).
40. Чепелева К.В. Стратегические направления развития инфраструктуры продовольственного рынка региона // Региональная экономика: теория и практика // Москва, 2011. – 26с.
41. Наш Красноярский край // [Электронный ресурс]: Краевая государственная газета №17/901 – Режим доступа: [https://docviewer.yandex.ru/view/428346568/?\\*=1CfTAmrcPHHd2XZ6lJHDF26VfY17InVybCI6InlhLWRpc2s6Ly8vZGllZay%2FQlNC40YHRgdC10YDRgtCw0YbQuNGPIDIwMTcvMjQ3NjRfMTUwMzIwMTcucGRmIiwidGl0bGUiOiIyNDc2NF8xNTAzMjAxNy5wZGYiLCJ1aWQiOiI0MjgzNDY1NjgiLCJ5dSI6IjQwNTI3OTgxNTE0NzU0MTE0NDAlLCJub2lmcmFtZSI6ZmFsc2UsInRzIjoxNDkyNDM3OTc3NTEyfQ%3D%3D](https://docviewer.yandex.ru/view/428346568/?*=1CfTAmrcPHHd2XZ6lJHDF26VfY17InVybCI6InlhLWRpc2s6Ly8vZGllZay%2FQlNC40YHRgdC10YDRgtCw0YbQuNGPIDIwMTcvMjQ3NjRfMTUwMzIwMTcucGRmIiwidGl0bGUiOiIyNDc2NF8xNTAzMjAxNy5wZGYiLCJ1aWQiOiI0MjgzNDY1NjgiLCJ5dSI6IjQwNTI3OTgxNTE0NzU0MTE0NDAlLCJub2lmcmFtZSI6ZmFsc2UsInRzIjoxNDkyNDM3OTc3NTEyfQ%3D%3D).

42. Поршневу, А.Г. Качество, результативность и эффективность менеджмента [Электронный ресурс]: Центр дистанционного образования «Элитариум» 2010 №4–5, А. Г. Поршневу – Режим доступа: [http://www.elitarium.ru/2010/04/05/kachestvo\\_menedzhmenta.html](http://www.elitarium.ru/2010/04/05/kachestvo_menedzhmenta.html).
43. Брунов П. Е. Экономические аспекты оценки износа зданий в системе управления недвижимостью»: автореферат дис. кандидата экономических наук/ Москва, 2004. - 20 с.
44. Преображенская Е. Г. Методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе/ Российское предпринимательство, № 14 (236) , июль 2013 г.
45. Сиваев С.Б. Как эффективно управлять жилищным фондом/ Теория и практика. – М.: Фонд «Института экономики города», 2002. – 142 с.
46. Вишнякова А.Б., Сергеева С.С. Актуальные проблемы эффективного управления жилым фондом/ Вестник Самарского государственного экономического университета №9 (119) 2014. – 49 с.
47. Гавриленко И.Г., Хисаева А.И. О проблемах, препятствующих эффективному управлению многоквартирными домами/ ВЕСТНИК ИрГТУ № 6 (101) 2015. – 176 с.
48. Бутенко В.А, Управление многоквартирными домами: проблемы и перспективы/ Камская государственная инженерно-экономическая академия (ИНЭКА) 2003-2009 №3, 2009 г.
49. Самохин А.В. Государственное регулирование сферы управления объектами жилой недвижимости / Вестник гражданских инженеров №6(41),2013. с. 194.
50. Каде А. А., Калашникова М. Т. Тарануха Н. Л. Оценка деятельности управляющих организаций на основе потребительского рейтинга / Вестник ИжГТУ. 2014. № 2(62) с. 87.
51. Потребительский рейтинг управляющих компаний // Вестник Минстроя Удмуртской Республики. – 2014. – № 1(26) – с. 14.



52. Проект «Потребительский рейтинг управляющих организаций как инструмент общественного контроля качества жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс]: Институт экономики города (г. Москва). –Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/> (дата обращения: 10.11.2016).

53. Тарануха Н. Л. Системотехническая оценка проектных решений в строительстве. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2003. – 212 с.

54. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 N 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» // СПС КонсультантПлюс.

55. Федеральная целевая программа «Жилище» (ФЦП) на 2011–2015 годы с подпрограммами. Принята постановлением от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы (в ред. Постановлений правительства РФ от 14.07.2011 №575, от 12.09.2011 №771) // СПС КонсультантПлюс.

56. Глушко Е. К. Дорожные карты в государственном управлении/ Право и государство: теория и практика. 2014. № 11(119). С. 53–59.

57. Клименко А. С. Проблемы и пути воспроизводства жилищного фонда крупного города: дис. ... канд. экон. наук/ А. С.Клименко – Санкт-Петербург, 2000.–166с.

58. Смирнов В. Г. Концепция сбалансированного управления жилищным фондом как социально-экономической подсистемой региона:Дис. ... докт. экон. наук/ В. Г. Смирнов. – Владимир, 2009.–256с.

59. Мейер, Маршал В. Оценка эффективности бизнеса / Маршал В. Мей-ер: [Пер. с англ. А.О. Корсунской]. – М.: ООО «Вершина», 2004. – 272 с.

60. Стиглиц Дж.Ю. Экономика государственного сектора / Пер. с англ. – М.: Изд-во МГУ: Инфра-М, 1997. – 720 с.

61. Васильева, Л.С. Финансовый анализ: учебник / Л.С. Васильева, М.В. Петровская – М.:КНОРУС, 2006 г. – 544 с.

62. Грабовый П.Г., Гусакова Е.А., / Управление развитием объектов недвижимости: методические указания к выполнению практических работ по

дисциплинам для студентов магистратуры очной формы обучения направления  
подготовки 08.04.01 Строительство/ Москва: НИУ МГСУ, 2015.





# «Разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости»

Выполнил: магистрант гр. СФ 15-02М Любезнова Н.А.

Научный руководитель: к. э. н, доцент Саенко Ив. А.





## ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

- разработка комплексного инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

## ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- рассмотреть понятия жилой недвижимости и систему управления и развития объектов жилой недвижимости;
- изучить существующие инструменты оценки управления и развития объектов жилой недвижимости, их проблемы и недостатки;
- разработать инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости;
- апробировать разработанный инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости;
- разработать стратегические направления по управлению и развитию жилой недвижимости в г. Красноярске.



## ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

- выступает процесс оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

## ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ

- выступают инструменты оценки управления и развития объектов жилой недвижимости.

## НАУЧНАЯ ГИПОТЕЗА

- заключается в том, что разработка инструментария оценки управления и развития объектов жилой недвижимости будет способствовать принятию более эффективных решений в исследуемой сфере, что в свою очередь позволит улучшить жилищные условия населения.



## ***НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ИССЛЕДОВАНИЯ И ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЕГО НОВИЗНУ:***

- ✓ Уточнены понятия «объекты жилой недвижимости», «управление объектами жилой недвижимости», «развитие объектов жилой недвижимости»;
- ✓ Разработана схема управления и развития объектов жилой недвижимости;
- ✓ Разработан «Инструментарий оценки управления и развития объектов жилой недвижимости», который включает в себя методы и показатели оценки;
- ✓ Исследованы методы и показатели оценки состояния, характеризующие жилищный фонд, отдельные объекты недвижимости и удовлетворенности граждан своими жилищными условиями, в том числе проведена оценка в г. Красноярске.
- ✓ Разработаны стратегические направления по управлению и развитию объектов жилой недвижимости в г. Красноярске.





## ***УТОЧНЕНЫ ПОНЯТИЯ «ОБЪЕКТЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ», «УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ», «РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»***

**Объекты жилой недвижимости** - строение или его часть, предназначенные для проживания людей, законченные строительством и принятые в установленном законом порядке в эксплуатацию, связанные с земельным участком, имеющим границы, подлежащие кадастровому и техническому учету (инвентаризации), включающие жилые помещения, непосредственно удовлетворяющие жилищные потребности людей.

**Управление объектами жилой недвижимости** - совокупность действий осуществляемых определённым субъектом, необходимых для обеспечения сохранности и нормального технического и безопасного состояния строения или его части, предназначенного для проживания людей, а так же деятельность, направленная на достижение целей, сформулированных собственником недвижимости.

**Развитие объектов жилой недвижимости** - преобразование объектов жилой недвижимости в межотраслевой градостроительный кластер, развитие которого заключается в улучшение уровня качества жизни населения по средствам повышения качества объектов жилой недвижимости и уменьшения уровня износа недвижимости, а так же создания благоприятных условий для комфортного проживания и повышения сопричастности каждого гражданина к управлению и развитию объектов жилой недвижимости.



## ***РАЗРАБОТАННАЯ ТРЕХУРОВНЕВАЯ СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ***

### ***I УРОВЕНЬ***

*Пользователи и  
собственники жилья*

### ***II УРОВЕНЬ***

*Управляющие  
организации  
(ТСЖ, УК, собрание  
собственников,  
которые управляют  
жилищем  
самостоятельно)*

### ***III УРОВЕНЬ***

*Государственные  
органы власти  
(Федеральные,  
Региональные,  
Муниципальные  
органы власти)*



## ***СИСТЕМАТИЗИРОВАННЫЕ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ОЦЕНКИ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ***

### **1. РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОСТОЯНИЯ И ДВИЖЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА**

- Оценку состояния всего жилого фонда на основании статистических данных

### **2. РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

- Оценка индивидуального состояние одного объекта жилой недвижимости, а не всего жилого фонда

### **3. ПРОВЕДЕНИЕ СОЦИОЛОГИЧЕСКИХ ОПРОСОВ И ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОЦЕНКИ УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ГРАЖДАН СВОИМИ ЖИЛИЩНЫМИ УСЛОВИЯМИ**

- Оценка удовлетворенности граждан своими жилищными условиями по средствам опроса

# СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**Субъект  
управления**

Застройщик

**Объект  
управления**

Здание или комплекс  
зданий

**Результат  
управления**

Ввод объекта в  
эксплуатацию

**Цель управления**

Возведение зданий в  
соответствии с  
принятыми проектными  
решениями в  
установленные сроки

Пользователи и  
собственники жилья

Жилые помещения в  
здании  
(квартира, комната)

Удовлетворенность  
своими жилищными  
условиями

Улучшение условий  
проживания

Управляющие  
организации

Отдельное здание

Удовлетворенность  
жителей качеством  
предоставляемых  
услуг

Предоставление  
жилищно-  
коммунальных услуг  
населению и получение  
дохода

Государственные органы  
власти РФ

Жилой фонд  
Российской Федерации

Размер и структура  
жилого фонда  
соответствует потреб-  
ностям населения

Создание безопасных,  
комфортных и  
доступных жилищных  
условий населению

# **ИНСТРУМЕНТАРИЙ ОЦЕНКИ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	Жилой фонд Российской Федерации	Отдельное здание	Жилые помещения в здании
МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Статистический анализ данных	Инвентаризация	Анкетирование
	Экспертные оценки		Наблюдение
ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ	1. Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования 2. Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения 3. Общая площадь жилого фонда 4. Доля ветхого и аварийного фонда в общей площади жилого фонда 5. Доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, общей площади жилого фонда 6. Обеспеченность граждан жильем 7. Число семей, состоящих на учете на получение жилья 8. Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия	1. Техническое состояние здания 2. Благоустройство зданий: наличие центрального газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, счетчиков воды и газа, железных дверей, домофонов, мусоропровода, лифта. 3. Благоустройство территорий объекта 4. Затраты на содержание объекта 5. Стоимость оказания жилищных услуг населению 6. Замечания Службы строительного надзора и жилищного контроля муниципального образования	Вопросы, ответы на которые позволяют охарактеризовать удовлетворенность граждан своими жилищными условиями. <u>Например:</u> 1. Способ управления домом, в котором вы проживаете? 2. Устраивает ли Вас вид управления вашим домом? 3. Какое управление считается наиболее эффективным по вашему мнению? 4. Какое управление считается наиболее выгодным по Вашему мнению? 5. Устраивает ли Вас плата за жилищные услуги предоставляемые компанией? 6. Устраивает ли вас качество оказываемых услуг? 7. Оцените эффективность работы управляющей организации вашего дома?

# ОЦЕНКА УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1. Оценка управления и развития жилого фонда г. Красноярска

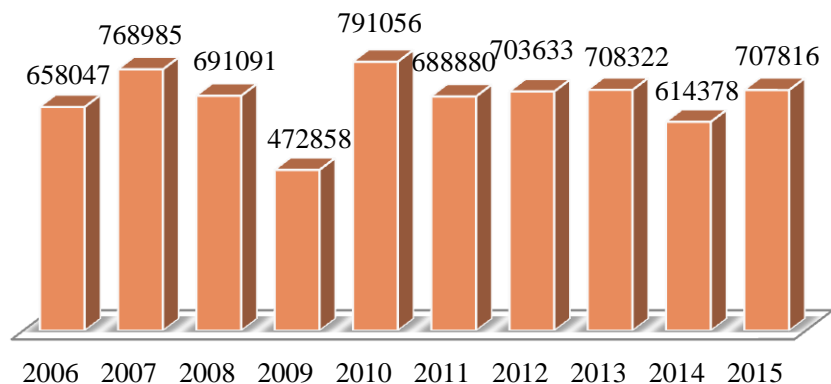


Рисунок 1 - Ввод в действие жилых домов в г. Красноярске, м² общей площади

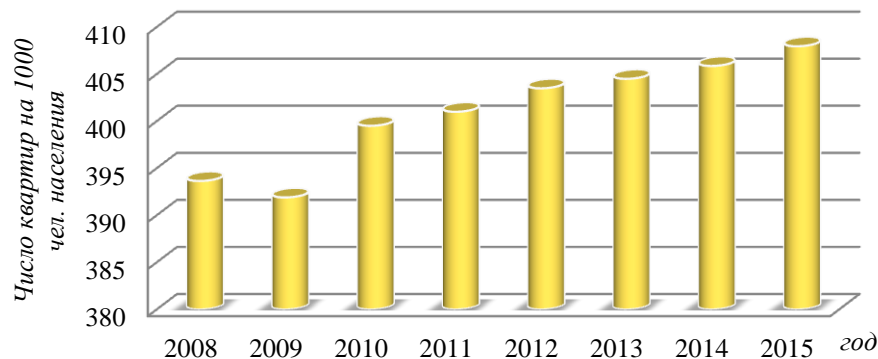


Рисунок 2 - Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения, единиц

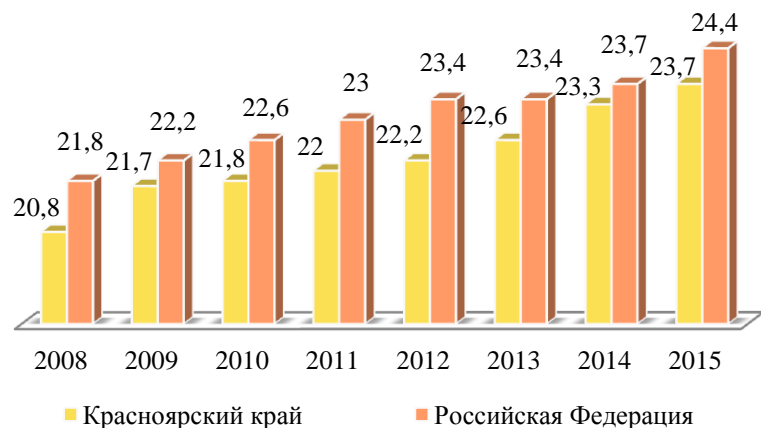


Рисунок 3- Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Красноярского края и Российской Федерации (на конец года) всего м²

Таблица 1 - Благоустройство жилого фонда в г. Красноярске (на конец года; %)

	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Удельный вес площади, оборудованной							
водопроводом	72,1	74,6	75,0	75,2	78,2	80,0	79,8
канализацией	67,6	70,2	70,8	71,0	72,1	73,8	73,6
отоплением	73,2	75,2	76,2	76,5	77,5	78,4	77,1
ваннами (душем)	63,4	65,3	65,6	65,7	66,6	66,5	66,6
газом	22,5	20,4	19,7	19,2	15,4	14,2	13,7
горячим водоснабжением	64,5	66,5	66,7	67,0	68,0	69,5	69,2
напольными электроплитами	53,2	56,3	56,7	56,8	61,1	62,7	68,7

# 1. Оценка управления и развития жилого фонда г. Красноярск

Таблица 2 - Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда от общей площади всего жилищного фонда г. Красноярск

	2005	2010	2012	2013	2014	2015
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	3,9	5,0	4,7	3,7	3,1	3,1
Ветхий жилищный фонд	3,7	4,3	4,0	3,0	2,4	2,5
Аварийный жилищный фонд	0,2	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7

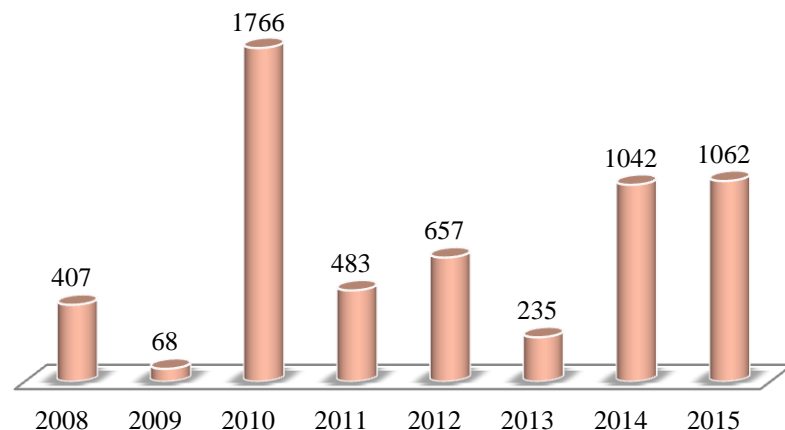


Рисунок 4- Переселено из ветхих и аварийных жилых домов в городе Красноярске, человек

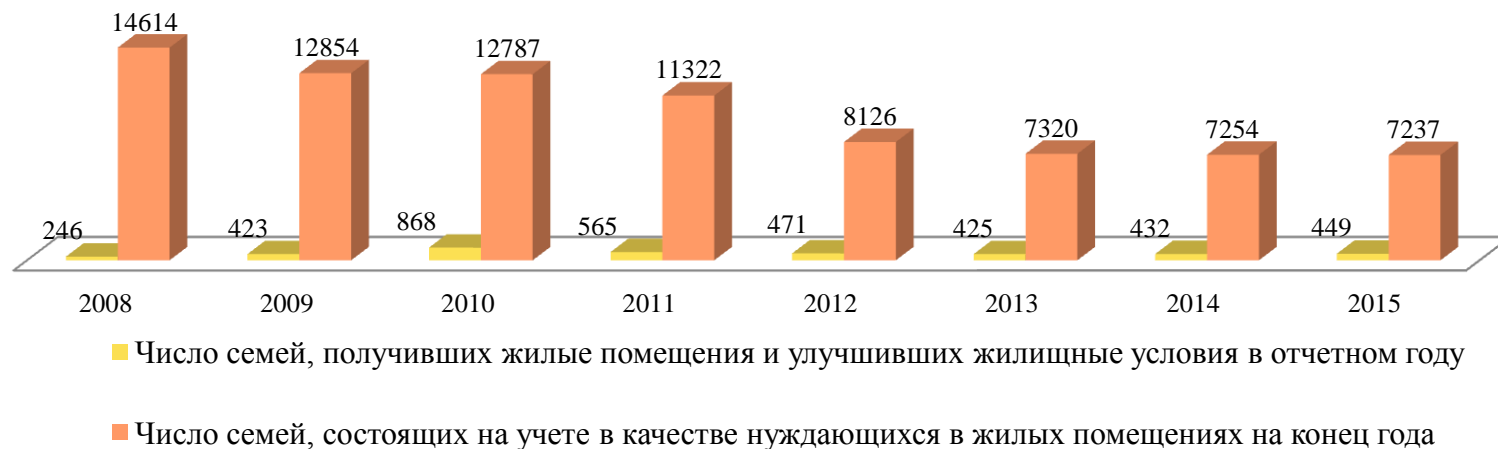


Рисунок 5 – Соотношение числа семей стоявших на учете, нуждающихся в жилье и числа семей уже получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия

## 2. Оценка состояния отдельных объектов жилой недвижимости в г. Красноярске

Таблица 3 - Оценка управления и развития отдельных объектов жилой недвижимости Советского района г. Красноярска

Наименование показателей оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
<i>Характеристика объекта жилой недвижимости</i>				
Район расположения объекта	СОВЕТСКИЙ			
Год ввода в эксплуатацию	1977	1982	1990	2005
Площадь, м²	4 164.29	4 112.90	4 054.10	4100
Этажность	5	5	10	5
Количество жилых помещений	88	88	60	78
Материал несущих стен	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
<i>Техническое состояние объекта жилой недвижимости</i>				
Дом признан аварийным	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Благоустройство объекта жилой недвижимости</i>				
Наличие холодного и горячего водоснабжения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие центрального газоснабжения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие счетчиков воды	Отсутствует, требуется установка	Установлен	Установлен	Установлен
Наличие лифтов	Нет	Нет	Да	Да
Наличие железных дверей	Да	Да	Да	Да
Наличие домофонов	Нет	Нет	Да	Да
Элементы благоустройства территории:				
- детская площадка	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
- спортивная площадка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
<i>Управляющая организация и ее экономическая деятельность по содержанию объекта жилой недвижимости</i>				
Наименование организации	ООО ГУК "Жилфонд"	ООО ГУК "Жилфонд"	ООО УК "Радий"	ТСЖ «Виктория»
Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту, в том числе:				
за содержание дома, руб.	594 435.54	132 958.01	733 919.28	490 216.00
за текущий ремонт, руб.	212 253.35	49 593.49		142 256.00
за услуги управления, руб.	106 134.91	42 862.64	157 574.76	232 542.00



### 3. Оценка удовлетворенности граждан своими жилищными условиями в г. Красноярске

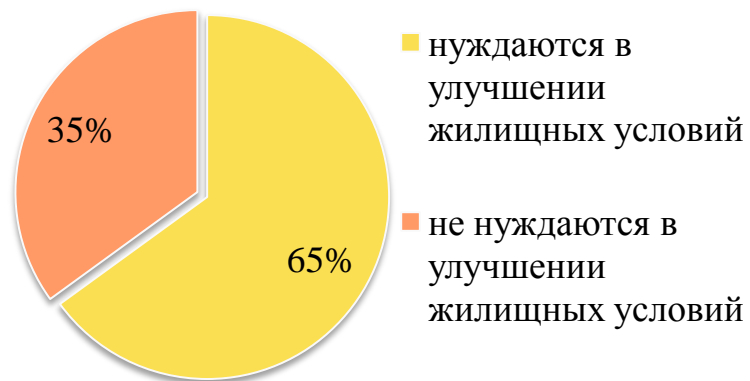


Рисунок 6- Распределение респондентов по вопросу удовлетворенности своими жилищными условиями



Рисунок 7- Распределение респондентов по вопросу способа управления жилым домом, в котором они проживают

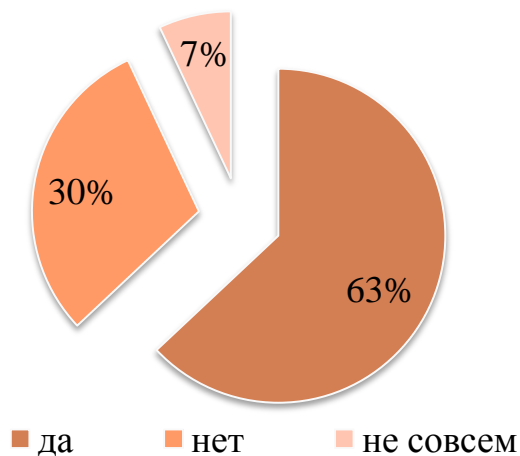


Рисунок 8 - Распределение респондентов по вопросу удовлетворенности способом управления домов, в которых они проживают

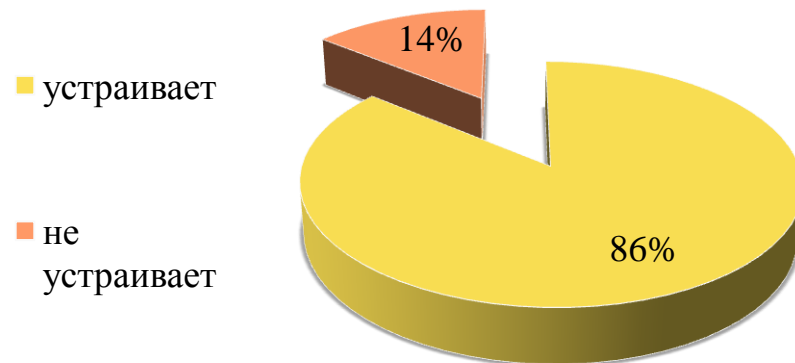


Рисунок 9 - Распределение респондентов по вопросу качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг

# СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТЫ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



# СХЕМА ПРОГРАММЫ СТРАТЕГИИ УПРАВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КРАСНОЯРСКЕ





## ***ПУБЛИКАЦИИ***

Наиболее существенные положения и разработки на тему диссертационного исследования нашли отражение в 5 опубликованных работах автора, две статьи приняли участие в международной конференции, две публикаций в сборнике, входящем в систему научного цитирования РИНЦ и одна статья в сборнике, входящем в систему научного цитирования ВАК.

1. Любезнова Н.А. Проблемы управления жилищным фондом и пути их решения на примере г. Красноярска/ электронный сборник международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспектив-2016»/ Красноярск, 2016.
2. Любезнова Н.А. Анализ способов и качества управления жилищным фондом на примере г. Красноярска / Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы VI Международной научно-практической конференции / Томск, 2016, с. 855.
3. Любезнова Н.А. Особенности управления жилыми домами, которые относятся к объектам культурного наследия / Символ науки [электронный ресурс] URL <http://os-russia.com/sn>. (РИНЦ)





4. Любезнова Н.А. Инструменты оценки управления и развития объектов жилой недвижимости/ Символ науки [электронный ресурс] URL <http://os-russia.com/sn>. (РИНЦ)

5. Любезнова Н.А., Чепелева К.В. Стратегические направления развития рынка жилой недвижимости в г. Красноярске / Экономика и предпринимательство. 2016. № 12-2 (77-2) С. 296-304 [электронный ресурс] URL <http://elibrary.ru/item.asp?id=28307374> (БАК)

Кроме того во время обучения в магистратуре автор был опубликован в соавторстве с другими магистрами, таких публикаций у автора 2, одна из публикаций в сборнике, входящем в систему научного цитирования РИНЦ.

1. Соколова Н.А., Любезнова Н.А. Анализ и прогнозирование развития автомобильных дорог в Российской Федерации / Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы VI Международной научно-практической конференции / Томск, 2016, с. 943.

2. Соколова Н.А., Любезнова Н.А., Дубинка К.Ю. Нормативное регулирование в строительстве и проектирование автомобильных дорог Российской Федерации / Евразийский союз ученых №4 (25) / 2016, Ч. 2. с. 122. (РИНЦ)

